



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

# ANALÝZA VLIVU PODLAŽÍ A ORIENTACE VŮČI SVĚTOVÝM STRANÁM NA CENU VYBRANÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK VE VELKÉM MEŠTĚ

ANALYSIS OF THE IMPACT THE FLOORS AND ORIENTATION TOWARDS THE CARDINAL  
POINTS ON THE PRICE OF SELECTED HOUSING UNITS IN VELKÉ MEŠTĚ

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Ing. JIŘÍ PLACHETSKÝ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. MICHAELA HRUBANOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Jiří Plachetský

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

**Analýza vlivu podlaží a orientace vůči světovým stranám na cenu vybraných bytových jednotek ve Velkém Meziříčí**

v anglickém jazyce:

**Analysis of the impact floors and orientation toward the cardinal points on the price of selected housing units in the Velké Meziříčí**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Ocenění vybraných bytových jednotek různé orientace vůči světovým stranám a v různém podlaží, dle platného oceňovacího předpisu.

Vytvoření databáze nabídkových cen srovnatelných objektů se statistickým vyhodnocením a odhad tržní ceny metodou přímého porovnání.

Vzájemné porovnání cen použitých k ocenění konkrétních bytových jednotek a analýza zjištěných rozdílů.

Cíle diplomové práce:

Ocenění vybraných bytových jednotek dle platného oceňovacího předpisu a metodou přímého porovnání.

Posouzení do jaké míry ovlivní ceny bytových jednotek jejich orientace vůči světovým stranám a v jakém leží podlaží.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy. 1. vyd. Praha : Verlag Dashöfer, 2009. 488 s. ISSN 1803-5159.

HEŘMAN, Jan. Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha : Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Michaela Hrubanová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 17.10.2012



doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## **ABSTRAKT**

Diplomová práce se zaměřuje na analýzu vlivu podlaží a orientace vůči světovým stranám na cenu vybraných bytových jednotek ve Velkém Meziříčí. V teoretické části práce definuje základní pojmy spojené s oceňováním a popisuje metody oceňování. V praktické části práce je provedeno ocenění vybraných bytových jednotek dle platného oceňovacího předpisu a metodou přímého porovnání. Také je zde popsána lokalita a trh s nemovitostmi. Vzájemným porovnáním zjištěných cen a jejich analýzou se prokáže, do jaké míry ve skutečnosti zkoumané parametry ovlivňují reálnou cenu.

## **ABSTRACT**

Master's thesis is focused on the analysis of the impact the floors and orientation towards the cardinal points on the price of selected housing units in Velké Meziříčí. The theoretical part defines the basic terms associated with the valuation and describes the valuation methods. In the practical part there is performed the valuation of the selected housing units according to the valid price provision and direct comparison method. There is also described a location and a real estate market. By mutual comparing the observed prices and their analysis proves to extent to which in fact examined parameters affect the real price.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Nemovitost, byt, ocenění podle cenového předpisu, metoda přímého porovnání, cena, hodnota, Velké Meziříčí

## **KEYWORDS**

Realty, flat, a valuation using price provision, direct comparison method, a price, a value, Velké Meziříčí

### ***BIBLIOGRAFICKÁ CITACE***

PLACHETSKÝ, J. *Analýza vlivu podlaží a orientace vůči světovým stranám na cenu vybraných bytových jednotek ve Velkém Meziříčí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 83 s., 65 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Michaela Hrubanová.

### ***PROHLÁŠENÍ***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24.5.2013

.....

Ing. Jiří Plachetský

## ***PODĚKOVÁNÍ***

Tímto bych rád poděkoval paní Ing. Michaele Hrubanové za věnovaný čas, její vstřícnost a cenné odborné rady udělené při konzultacích mé diplomové práce.

Také bych chtěl poděkovat rodině a všem mým blízkým za trpělivost a podporu během mého studia.

Velký dík patří též majitelům nemovitostí, kteří mi do svých bytů umožnili přístup a tím podpořili vznik této diplomové práce.

# OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	ZÁKLADNÍ POJMY .....	13
2.1	ZNALECKÁ A ODHADCOVSKÁ ČINNOST .....	13
2.1.1	Znalci.....	13
2.1.2	Odhadci .....	14
2.2	NEMOVITOST.....	15
2.2.1	Pozemek .....	15
2.2.2	Stavba .....	17
2.3	POJMY SOUVISEJÍCÍ S BYTY .....	18
2.3.1	Byt.....	18
2.3.2	Nebytový prostor .....	18
2.3.3	Jednotka.....	18
2.3.4	Společné části domu .....	18
2.3.5	Podlahová plocha .....	19
2.3.6	Podlaží .....	19
2.3.7	Orientace ke světovým stranám .....	19
2.4	PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁST .....	20
2.5	CENA A HODNOTA .....	20
2.5.1	Cena.....	20
2.5.2	Hodnota.....	20
2.5.3	Cena zjištěná – administrativní.....	21
2.5.4	Cena pořizovací – historická .....	21
2.5.5	Cena reprodukční .....	21
2.5.6	Cena obvyklá – tržní, obecná .....	21
2.5.7	Věcná hodnota – „cena časová“ .....	22



2.5.8	Výnosová hodnota.....	22
2.5.9	Základní cena – jednotková.....	22
3	ZÁKLADNÍ PŘEDPISY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....	23
3.1	ZÁKON Č. 526/1990 Sb., ZÁKON O CENÁCH .....	23
3.2	ZÁKON Č. 151/1997 Sb., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU .....	23
3.3	VYHLÁŠKA Č. 3/2008 Sb.....	24
3.4	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ.....	24
4	METODY OCEŇOVÁNÍ .....	26
4.1	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ.....	26
4.1.1	Nákladová metoda .....	27
4.1.2	Porovnávací metoda.....	28
4.1.3	Kombinace .....	30
4.2	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ TRŽNÍMI ZPŮSOBY .....	30
4.2.1	Porovnávací metoda.....	30
4.2.2	Nákladová metoda .....	33
4.2.3	Výnosová metoda.....	33
4.2.4	Jak fungují realitní kanceláře.....	34
5	OCEŇOVANÁ LOKALITA – MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ .....	35
5.1	Lokalizace města.....	36
5.2	Charakteristika města.....	36
5.3	Občanská vybavenost a dopravní dosažitelnost .....	39
6	TRH S NEMOVITOSTMI.....	40
6.1	Obecná charakteristika trhu.....	40
6.2	Nabídka vs. Poptávka.....	41
6.3	Realitní trhy .....	41
6.4	Trh s nemovitostmi ve Velkém Meziříčí a blízkém okolí .....	42

7	OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK.....	44
7.1	Přehled oceňovaných bytových jednotek .....	44
7.1.1	Byt č. 1 .....	45
7.1.2	Byt č. 2 .....	46
7.1.3	Byt č. 3 .....	48
7.1.4	Byt č. 4 .....	50
7.1.5	Byt č. 5 .....	51
7.1.6	Byt č. 6 .....	53
7.1.7	Byt č. 7 .....	54
7.1.8	Byt č. 8 .....	56
7.1.9	Byt č. 9 .....	57
7.1.10	Byt č. 10 .....	59
7.2	Ocenění pomocí cenového předpisu .....	61
7.3	Tržní ocenění metodou přímého porovnání.....	66
7.4	Vyhodnocení vypočtených údajů .....	71
7.5	Ocenění vzorového bytu v různých podlažích a orientacích.....	73
8	ZÁVĚR.....	78
9	SEZNAM LITERATURY.....	80
10	SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ.....	81
11	SEZNAM PŘÍLOH.....	83

# 1 ÚVOD

Každý člověk se během svého života setká s pojmem oceňování nemovitostí. Ve většině případů jde o potřebu ocenit svoji nemovitost pro daňové účely nebo ocenit kupovanou nemovitost pro zajištění hypotečního úvěru.

Tato diplomová práce se nezabývá oceňováním pouze obecně, nýbrž se zaměřuje na faktory ovlivňující cenu nemovitosti. Při výběru nemovitosti se každý kupec rozhoduje podle mnoha z nich, ale nakolik doopravdy ovlivňují konečnou cenu nemovitosti, je otázka. Primárním cílem práce je analyzovat vliv podlaží a orientace ke světovým stranám na cenu bytové jednotky ve Velkém Meziříčí. Míru jejich vlivu zjistíme pomocí srovnání cen zjištěných dle cenových předpisů a cen zjištěných tržním způsobem oceňování. Po vyhodnocení tedy zjistíme, zda se přírázky a srážky dle umístění a orientace, které jsou uplatňovány ve vyhláskovém oceňování, zakládají na reálných projevech trhu.

Pro tyto účely byl vybrán typizovaný panelový byt, který je nejvíce zastoupen v dané lokalitě. K srovnání bylo v diplomové práci využito deset bytových jednotek s rozdílným umístěním, orientací a vybavením. Ideální variantou je s největší pravděpodobností jednotka do čtvrtého podlaží s výtahem, orientací obytných místností na jih a nestíněným výhledem.

První část práce je zaměřena na teoretické přiblížení problematiky oceňování nemovitostí. Cílem je objasnění základních pojmů týkajících se této diplomové práce, předpisů a způsobů oceňování.

Ve druhé části je popsána vybraná lokalita, ve které probíhá ocenění bytových jednotek od její lokalizace až po občanskou vybavenost. Taktéž bude popsán trh s nemovitostmi v ní.

Třetí část je pak již zcela věnována praktické části, kdy se nejdříve seznámíme s oceňovanými bytovými jednotkami, u kterých byla pro účely diplomové práce provedena místní šetření. Během místních šetření byly vyplněny formuláře a vytvořeny plánky bytových jednotek. Následně bude provedeno jejich ocenění dle cenových předpisů a tržní ocenění metodou přímého porovnání. Pro názornější ukázkou váhy přírážek a srážek u sledovaných koeficientů bude oceněn i jeden vybraný typový byt v různých podlažích a s různou orientací ke světovým stranám.

V závěru je provedeno grafické vyhodnocení výsledků výpočtů a shrnutí, ve kterém je vyhodnocen dopad zkoumaných parametrů na cenu vybraných bytových jednotek.

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY

V této kapitole jsou pro lepší porozumění textu práce a obecné metodice oceňování vysvětleny základní pojmy.

### 2.1 ZNALECKÁ A ODHADCOVSKÁ ČINNOST

Znalci i odhadci jsou lidé, kteří se věnují oceňování na profesionální úrovni. Za předem dohodnutou finanční odměnu provádějí ocenění v podmínkách tržního prostředí. V současnosti je v České republice komora znalců a odhadců, ta je jako právnická osoba ve formě sdružení dle zákona. Úkolem komory je vést k dodržování etických principů, sledovat, kontrolovat a podporovat zvyšování profesní způsobilosti celé znalecké obce a kultivovat znalecké a odhadcovské prostředí. [1]

#### 2.1.1 Znalci

Činnost znalce klade vysoké nároky na úroveň jeho znalostí v konkrétním oboru.

V České republice může být znalcem jmenována jak fyzická, tak právnická osoba. Jmenování probíhá dle zákona č. 36/1967 Sb. ministrem spravedlnosti nebo předsedou Krajského soudu, pod který konkrétní osoba spadá místem trvalého bydliště. Každý adept musí splnit několik podmínek stanovených zákonem.

*„Jmenovat znalcem lze toho, kdo:*

- je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky, nebo státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,*
- je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,*
- je bezúhonný,*
- nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinností podle tohoto zákona,*
- má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální*

*výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena,*

- má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,*
- se jmenováním souhlasí.“ [2, § 4 odd. 1]*

Seznam znalců je pak veden u příslušného Krajského soudu, zatímco ústřední seznam je veden ministerstvem spravedlnosti.

Jejich činnosti využívají především soudy a orgány činné v trestním řízení. Zároveň však pracují též pro banky, pojišťovny, firmy a soukromé osoby. Znalci za pomoci svých odborných znalostí a zkušeností v daném oboru posuzují skutečnosti, mající vliv na hodnotu majetku, ty pak zapracují do svých znaleckých posudků, kde stanoví subjektivní hodnotu daného majetku.

Znalci jsou povinni vykonávat svoji znaleckou činnost osobně a řádně. Nesmí podávat posudky v případě vztahu k posuzovanému majetku či k účastníkům řízení. Každý zpracovaný posudek, ať pro státní orgány nebo mimo řízení, je potřeba opatřit podpisem, znaleckou doložkou a otiskem svého razítka. Zároveň je jejich povinností vést řádně znalecký deník se všemi údaji o již zpracovaných znaleckých posudcích.

[1]

### **2.1.2 Odhadci**

Odhadce je fyzická nebo právnická osoba, která může zpracovávat tržní ocenění. Tuto činnost je možné provozovat pouze na základě živnostenského oprávnění a to jako živnost volnou. Její provozování není omezeno žádným právním předpisem. Odhadci nemohou zpracovávat znalecké posudky a působí tedy jako cenoví poradci. Na současném realitním trhu odhadci pracují hlavně pro banky a jsou jimi najímáni, aby prováděli tržní ocenění pro zajištění úvěrů nemovitými zástavami. Tuto činnost vzhledem k počtu úvěrů nemohou znalci kapacitně zajistit.

Česká komora odhadců majetku vznikla se snahou vytvořit profesní sdružení napomáhající svým členům v získávání nových zkušeností a rozšiřování znalostí. Zároveň byl pod jejím patronátem zřízen certifikační orgán, který získal potřebnou akreditaci pro certifikaci, schvalování a ověřování osob zabývajících se oceňováním majetku. K tomuto kroku bylo přistoupeno z důvodu nižších požadavků na kvalifikaci

odhadce oproti znalci a následném přílivu osob ne zcela splňujících požadavky na tuto náročnou a odpovědnou práci.

## 2.2 NEMOVITOST

Nejzákladnějším pojmem v oceňování je nemovitost. Ta je definována v § 119 občanského zákoníku – zákona č. 40/1964 Sb. takto: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“ [3, § 119 ]

### 2.2.1 Pozemek

Pozemek nelze definovat pouze jedinou definicí, jelikož tyto se různí dle právní normy, ze které v dané chvíli vycházíme.

***Pro účely oceňování je pozemek definován dle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 9***

#### a) „*Stavební pozemky*“

1. *Nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavební pozemek pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
2. *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
3. *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*

- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) *jiné pozemky, které nejsou evidovány v písmenech a) až d).*“

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [4, § 9]

**Stavební zákon č. 183/2006 Sb. definuje pozemek takto:**

Stavebním pozemkem se rozumí pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

Zastavěným stavebním pozemkem se definuje pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Nezastavitelným pozemkem se rozumí pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to: pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání; v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. [5, § 2 odd. 1]

**V zákonu o katastru nemovitostí č. 344/1992 Sb. v § 27 se rozumí:**

- a) *„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,*
- b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*



d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.*“ [6, § 27]

### **2.2.2 Stavba**

Stejně jako pozemek, tak i stavba má různé definice a členění.

#### ***Zákona č. 151/1997 Sb. stavby člení na:***

- a) Stavby pozemní: budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory; venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad. [4, § 3]

#### ***Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. §2 odst. (3) se definuje takto:***

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání.

Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. [5]

## **2.3 POJMY SOUVISEJÍCÍ S BYTY**

### **2.3.1 Byt**

Byt je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. [6]

Oceňuje se včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání. [4]

### **2.3.2 Nebytový prostor**

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. [7]

Oceňují se včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání. [4]

### **2.3.3 Jednotka**

Jednotkou je byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor, jako vymezená část domu podle zákona č. 72/1994 Sb.

### **2.3.4 Společné části domu**

Společnými částmi domu se rozumí části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). [7]

### 2.3.5 Podlahová plocha

*„Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.“ [4, §8 odd. 5]*

### 2.3.6 Podlaží

Stejně tak dříve používané patro. *„Podlažím se rozumí část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí.“* Spadá sem také podkroví, definované jako střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití například jako byt, ateliér a podobně. [7]

### 2.3.7 Orientace ke světovým stranám

Orientace objektu a jeho místností ke světovým stranám je důležitým aspektem při hodnocení příjemnosti vnitřního prostředí.

*„Jednotlivé světové strany mají rozdílné vlastnosti z hlediska přirozeného osvětlení a zvláště teplotního stavu místností v budově:*

- *sever je bez slunečního světla, je chladný, spojený převážně v našem podnebném pásmu se směrem větrů a dešťů. Poskytuje však rovnoměrné osvětlení;*
- *východ poskytuje intenzivní proslunění z rána. V létě je velmi příjemný, v zimě je však chladný;*
- *jih je nejcennější světovou stranou. Umožňuje hluboké proslunění místností v zimě, malé v létě, protože slunce stojí vysoko. Nepříjemné prohřívání místností v létě je možno odstranit zastíněním vystupujícími konstrukcemi nebo regulovat žaluziemi;*
- *západ má hluboké proslunění místností večer. V létě je to spojeno se značným, často až nepříjemným oteplením. Západní průčelí je teplejší než východní.“ [8, s. 71]*

## 2.4 PŘÍSLUŠENSTVÍ A SOUČÁST

### **Příslušenství**

*„Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“ [3, §121]*

### **Součást**

*„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“ [3, §120]*

Součástí stavby jsou tak konstrukce, které jsou s ní stavebně spojeny.

Součástí stavby můžeme považovat i další stavby, které jsou však s hlavní stavbou provozně propojeny. Z toho propojení považujeme propojení komunikací, např. dveřmi či chodbou. [9]

## 2.5 CENA A HODNOTA

*„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv, apod. přiřazován peněžní ekvivalent.“ [9, s. 47]*

Rozdíl mezi hodnotou a cenou je, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou, jedná se pouze o odhad.

### **2.5.1 Cena**

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna a zůstává tak historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [9, s. 46]*

Cena vyjadřuje hodnotu směřovaného zboží v penězích a vzniká v důsledku směny zboží na trhu.

### **2.5.2 Hodnota**

Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, kupujícími na straně jedné a prodávajícími na straně druhé. Jedná se čistě o odhad.

Vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot, proto je důležité při oceňování přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. Každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem.

### **2.5.3 Cena zjištěná – administrativní**

Cena zjištěná je určena dle platného oceňovacího předpisu, v současnosti tudíž dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (dále jen oceňovací vyhláška).

Cena zjištěná slouží k jiným účelům než k prodeji.

### **2.5.4 Cena pořizovací – historická**

Již z názvu lze logicky vyvodit, že se jedná o cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího nákupu, u staveb v době jejich postavení. Neuvažujeme zde opotřebení. Zahrnuje jak cenu pořízení, tak náklady s ním související. Nejčastěji se s ní můžeme setkat v účetní evidenci.

### **2.5.5 Cena reprodukční**

*„Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“*

U staveb se zjišťuje buď podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek nebo nejčastěji pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), např. jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, apod. [9]

### **2.5.6 Cena obvyklá – tržní, obecná**

Pokud máme dostatek informací, pak se zjišťuje porovnáním s již realizovanými obchody podobného majetku v daném místě a čase.

V zákoně č. 151/1997 Sb. se definuje takto: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného,*

*popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“*

Dále definuje způsob určování kritérií pro srovnání. *„Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“* [4, §2]

#### **2.5.7 Věcná hodnota – „cena časová“**

*„Reprodukční cena věci, snížená o opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“* [9]

#### **2.5.8 Výnosová hodnota**

Taktéž označována jako kapitalizovaná míra zisku nebo kapitalizovaný zisk. Definujeme ji jako: *„Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti.“*

*„Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod.“* [9]

#### **2.5.9 Základní cena – jednotková**

Je cenou za konkrétní jednotku (např. m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, ks apod.). Základní cenou (ZC) je v oceňovací vyhlášce: *„Jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení.“* Základní cenou upravenou (ZUC) pak: *„Jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, přírážek apod.“* [9]

### 3 ZÁKLADNÍ PŘEDPISY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí jako takových, vychází ze tří základních zákonných předpisů. Za první lze uvažovat zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů, druhý pak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jako třetí vyhlášku č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „oceňovací vyhláška“).

#### 3.1 ZÁKON Č. 526/1990 Sb., ZÁKON O CENÁCH

Zákon ze dne 27. listopadu 1990, celým zněním: Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, změna: 135/1994 Sb., změna: 151/1997 Sb., změna: 29/2000 Sb., změna: 141/2001 Sb., změna: 276/2002 Sb., změna: 124/2003 Sb. (část), změna: 354/2003 Sb., změna: 124/2003 Sb., změna: 484/2004 Sb., změna: 217/2005 Sb., změna: 377/2005 Sb., změna: 230/2006 Sb., změna: 261/2007 Sb., změna: 183/2008 Sb., změna: 403/2009 Sb., změna: 457/2011 Sb., změna: 18/2012 Sb., aktualizovaná verze s účinností od 1. 1. 2013.

Předmět úpravy tohoto zákona je popsán v § 1 a to takto: *„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“* Dále pak je zde popsáno, že: *„Postup podle tohoto zákona platí i pro převody práv a dále též pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem.“* [10, §1]

#### 3.2 ZÁKON Č. 151/1997 Sb., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon ze dne 17. června 1997, celým zněním: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), změna: 121/2000 Sb., změna: 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb., změna: 296/2007 Sb., změna: 188/2011 Sb., změna: 350/2012 Sb., aktualizovaná verze s účinností od 1. 1. 2013.

V § 1 je popsán předmět úpravy tohoto zákona a to takto: *„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek")*

*a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“*

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen, touto problematikou se zabývá zákon o cenách, a zároveň neplatí pro oceňování přírodních zdrojů, jedinou výjimku tvoří oceňování lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužívají, pouze v takových případech, když zvláštní předpis stanoví jiný způsob oceňování a při převádění majetku dle zvláštního předpisu. [4]

### **3.3 VYHLÁŠKA Č. 3/2008 Sb.**

Zákon ze dne 3. ledna 2008, celým zněním: Vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), změna: 456/2008 Sb., změna: 460/2009 Sb., změna: 364/2010 Sb., změna: 387/2011 Sb., změna: 450/2012 Sb., aktualizovaná verze s účinností od 1. 1. 2013.

Neboli vyhláška o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Dle předmětu úpravy: „*Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.*“ [11]

### **3.4 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ**

Veškeré podklady, ať přímo použité při ocenění nebo pouze jako informační zdroje, je znalec či odhadce povinován uvést v nálezové části daného posudku. Je na znalci či odhadci, které zdroje a materiály k vypracování posudku využije, avšak měl by při jejich výběru přihlížet k vhodnosti a pravdivosti.

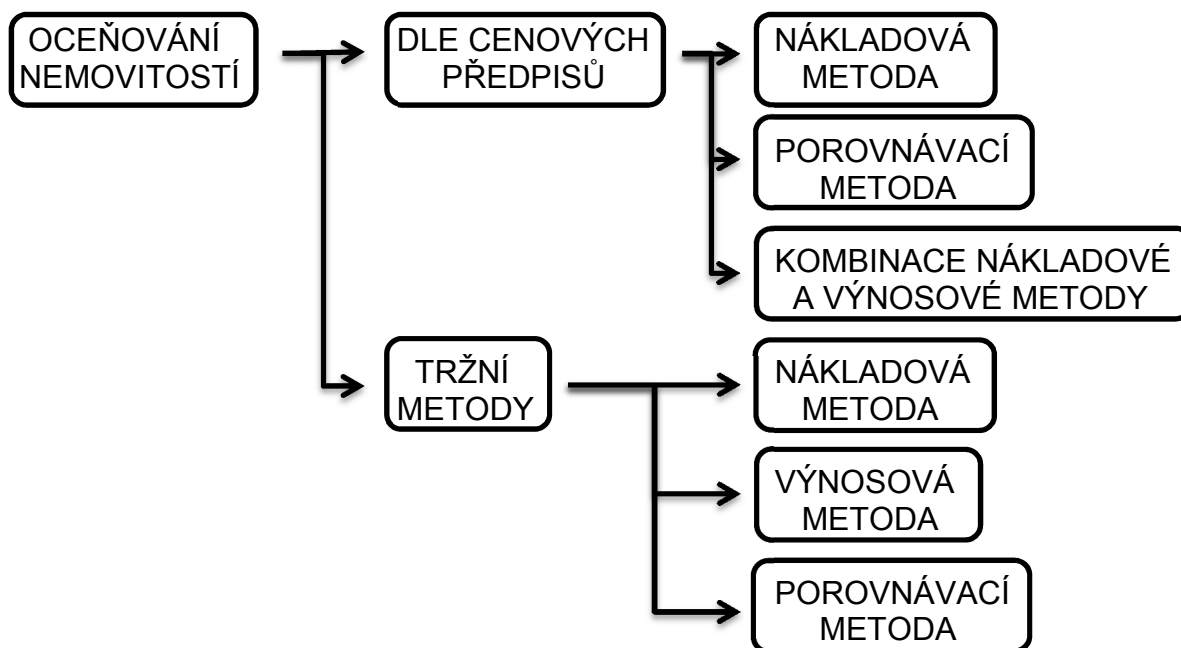
Podkladem pro ocenění nemovitostí jsou především:



- výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší než 3 měsíce, je však nutné zvážit, zda je například pro orientační ocenění potřebné vyhotovovat aktuální výpis. Informace z výpisu lze ověřit na webovém portálu katastru nemovitostí [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) ;
- kopie příslušné části katastrální mapy – v té je třeba vyznačit oceňované pozemky. Katastrální mapa musí být aktuální a ne starší než 3 měsíce;
- výpisy z pozemkové knihy – týká se především starších staveb, o kterých by měly být informace zapsány v oddělení evidence nemovitostí s archivem základních informací na příslušném obecním nebo městském úřadě či magistrátu;
- cenová mapa pozemků – v případě, že je v dané oblasti vypracovaná platná, podle aktuálního znění oceňovací vyhlášky nesmí být starší více než 2 roky;
- výkresová dokumentace – je třeba dokumentace skutečného provedení stavby, v ideálním případě schválená stavebním úřadem;
- stavebně právní dokumentace – územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací;
- nájemní smlouvy – obsahující výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod.;
- pasporty nemovitostí;
- přiznání k dani z nemovitostí;
- pojistné smlouvy – proti živelným katastrofám či odpovědnosti za škodu;
- smlouvy o správě nemovitostí;
- smlouvy o službách – spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti;
- výsledky místního šetření – znalec provádí ohledání nemovitosti osobně, případně za pomoci poučeného pomocníka;
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura;
- v případě soudních sporů ostatní obsah spisu
- databáze informací – například požadovaných a dosahovaných cen;
- a další. [9]

## 4 METODY OCEŇOVÁNÍ

Bez rozdílu druhu literatury, ve které hledáme informace o oceňování nemovitostí, vždy dojdeme k informaci, že pro oceňování lze použít několik rozdílných metod. Výběr konkrétní metody závisí na záměru, kvůli kterému má být posudek vyhotoven.



Obr. č. 1: Schéma metod oceňování nemovitostí dle využití

Je však nutné si uvědomit, že znalec či odhadce určuje, až na výjimky, hodnotu nemovitostí, ne jejich cenu. Cenu nemovitostí určuje především trh, tj. je dána vztahem mezi nabídkou a poptávkou. Při určování hodnoty nemovitostí by měl znalec či odhadce zvolit a použít ten způsob oceňování, který umožňuje nejvýstižněji postihnout stav trhu a všech ostatních okolností, které mohou ocenění v té době a v místě ovlivnit. [1, s. 73]

### 4.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Oceňování dle cenových předpisů, které je někdy nazýváno také „vyhláškové ocenění“, je upraveno zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, doplněném vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláškou. Z českého zákona vyplývá mnoho situací, kdy je třeba znát zjištěnou administrativní cenu nemovitosti.

Nejčastěji je používáno pro účely převodů a/nebo přechodů nemovitostí na nové vlastníky, dědictví, vypořádání majetku, výpočtu daně z nemovitosti nebo vkladu do společnosti.

V oceňovací vyhlášce jsou určeny základní jednotkové ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám, zároveň pak postupy uplatňování různých způsobů oceňování.

#### 4.1.1 Nákladová metoda

Dle §13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. se cena bytu ve stavbách, kromě domů vícebytových typových i netypových, nebo rozestavěného bytu, zjistí jako podíl z ceny stavby.

Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 se násobí koeficienty  $K_1$ ,  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$  podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU – základní cena upravená,

ZC – základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6,

$K_1$  – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,

$K_4$  – koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru vypočtený podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 – konstanty,

$n$  – součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulkách č. 1 až 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek,

$K_5$  – koeficient polohový podle přílohy č. 14,

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38,

$K_p$  – koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39. [11]

*„Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.“*  
[11, §13 odd. 3]

#### 4.1.2 Porovnávací metoda

Při oceňování nemovitostí porovnávací metodou dle cenových předpisů se řídíme Hlavou III oceňovací vyhlášky. V § 25 pak konkrétně nalezneme oceňování bytů ve vícebytových domech.

*„Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu  $m^2$  podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2.“* [11, §25 odd. 1]

Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU – cena upravená za  $m^2$  podlahové plochy bytu,

IPC – indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I – index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_p \times I_v,$$

kde

$I_T$  – index trhu vypočtený podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

kde

$T_i$  – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu,

$I_p$  – index polohy vypočtený podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

kde

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy,

$I_v$  – index konstrukce a vybavení vypočtený dle vzorce:

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$$

kde

$V_i$  – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení.

[11]

Index trhu nám stanovuje situaci na trhu, vliv právních vztahů a vlastnictví nemovitostí. Nalezneme jej v příloze č. 18a, tabulka č. 1.

Index polohy se skládá z několika znaků a u každého znaku z několika charakteristických kvalitativních pásem, které má každé svoji hodnotu. Při jeho určení se řídíme přílohou č. 18a, tabulka č. 4, 5 a 6, mezi těmi vybíráme v závislosti na významu a velikosti obce. Mezi znaky patří například význam obce, poloha nemovitosti v obci, okolní zástavba, životní prostředí v okolí nemovitosti, obyvatelstvo a mnoho dalších.

Index konstrukce a vybavení se stejně jako index polohy skládá ze znaků a jejich kvalitativních pásem, jejichž určení nalezneme v příloze č. 19, tabulce č. 2. Zde se uvádí typ stavby, příslušenství domu, bytu, umístění bytu v domě, orientace ke světovým stranám a jiné.

*„Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

*Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.“ [11, §25 odd. 3, 4]*

### 4.1.3 Kombinace

Kombinace nákladového a výnosového způsobu se přesněji upravuje v Hlavě II oceňovací vyhlášky a používá se tehdy:

*„Je-li pronajata celá stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.“* [11, §22 odd. 1]

Kombinace jako způsob oceňování vychází z úsilí přiblížit se s cenou zjištěnou co nejvíce reálným tržním podmínkám. Cena obvyklá zohledňuje jak náklady vložené do stavby investorem, tak výnosy, které může nemovitost vytvořit.

## 4.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ TRŽNÍMI ZPŮSOBY

V případě, že používáme tržní oceňování, posuzujeme nemovitost jako investici. Hodnotu získáme pomocí analýzy trhu v daném místě a čase. Jedná se tak o nejaktuálnější cenu, jelikož vychází z aktuální nabídky trhu.

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů:

- Fyzikální vlivy: velikost, rozsah, poloha, okolní životní prostředí, stáří, doprava, vybavení, technický stav a mnoho dalších.
- Ekonomické vlivy: zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, možnosti financování, úroková míra nebo inflace.
- Politicko-správní vlivy: daňová politika, územní plánování či veřejné zájmy, stavební řád.
- Sociálně-demografické vlivy: vývoj populace a velikost rodin, sociální politiku, sousedi, vzdělání, životní styl a standard bydlení.

Kromě těchto vlivů na hodnotu nemovitosti působí situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

### 4.2.1 Porovnávací metoda

Nemovitosti většinou nebývají totožné a to platí i v případech typových domů či bytů. Jejich cena závisí na poloze, velikosti, vybavenosti, technickém stavu a dalších parametrech. Při porovnávání je tedy potřeba brát v úvahu, jak moc jsou

nemovitosti rozdílné a tuto jejich odlišnost pak vyjádřit v ceně. Obdobné nemovitosti odlišíme koeficienty.

Pro porovnávání musíme mít vytvořenou databázi nemovitostí. Databází se rozumí utříděný soubor dat o nemovitostech zahrnující nejdůležitější údaje, jako jsou například: poloha nemovitosti, cena, velikost, technický stav, vybavení, výměry, způsob zjištění dat, apod. Tato databáze může být vytvořena z aktuální realitní inzerce, přičemž je třeba vzít v úvahu, že inzerované ceny bývají vyšší než ceny nakonec ve skutečnosti dosažené. Cena odhadované nemovitosti nikdy nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Další možností je vlastní databáze, kterou si znalec či odhadce vede. Tu je potřeba průběžně doplňovat a aktualizovat.

### ***Metoda přímého porovnání***

Srovnává přímo oceňovanou nemovitost s nemovitostmi srovnávacími, ty se musí volit pečlivě tak, aby byly srovnatelné a to především velikostí.

### ***Metoda nepřímého porovnání***

Srovnává oceňovanou nemovitost se standardním objektem neboli etalonem, který má přesně definované vlastnosti a cenu. Cena etalonu je vyvozena z databáze nemovitostí.

### ***Koeficient odlišnosti***

Vyjadřuje vliv některé z vlastností nemovitosti na nerovnost v ceně ve srovnání s nemovitostí obdobnou. Taktéž jej známe jako „multiplikační koeficient“.

Označujeme jej jako  $K_1, \dots, K_n$  a je bezrozměrným číslem. Je-li jeho hodnota vyšší jak 1, pak hodnota srovnávací nemovitosti je vyšší než nemovitosti oceňované a naopak. Kombinací více koeficientů zjistíme index odlišnosti.

### ***Index odlišnosti***

Vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně.

Je-li jeho hodnota vyšší jak 1, pak hodnota srovnávací nemovitosti je vyšší než nemovitosti oceňované a naopak. [9]

## ***Možné odlišující koeficienty***

Koeficientů, kterými můžeme jednotlivé nemovitosti od sebe odlišit, je celá řada. Zde vyjmenuji pouze ty nejhlavnější či nejpoužívanější.

- Koeficient úvahy znalce – jeden z nejdůležitějších, avšak nejméně objektivních koeficientů. Znalec zde vkládá do výpočtu svůj názor na danou nemovitost, který i přes veškerou snahu o nestrannost může být mírně subjektivní.
- Koeficient polohy – zohledňuje umístění nemovitosti v obci, její vzdálenost od centra či občanského vybavení.
- Koeficient velikosti – upravuje cenu dle využitelné obytné či podlahové plochy nemovitosti.
- Koeficient vybavení – započítává množství a kvalitu vybavení, které je součástí prodeje.
- Koeficient stavu – bere v potaz stav nemovitosti, kvalitu údržby, nutnost rekonstrukce či oprav.
- Koeficient garáže – hodnotí přítomnost garáže.
- Koeficient velikosti pozemku – započítává velikost pozemku náležejícího k nemovitosti.
- Koeficient umístění v podlaží – v případě bytových jednotek zohledňuje jejich umístění v objektu, částečně i přítomnost výtahu či ne.
- Koeficient orientace a výhledu – upravuje cenu dle orientace místností ke světovým stranám, jejich proslunění, které s tím plně souvisí a případného výhledu.
- Koeficient typu stavby – započítává typ konstrukce stavby, která tak může ovlivňovat náklady na provoz a komfort užívání.
- Koeficient stavu objektu – stejně jako koeficient stavu zohledňuje stav objektu, kvalitu jeho údržby, nutnost rekonstrukce či oprav. Využije se pouze při oceňování bytových jednotek, aby se nezdvojovala jeho hodnota.
- Koeficient typu jádra – v případě bytových domů s původními umakartovými jádry zohledňuje případnou přestavbu na zděné.
- A další.



### 4.2.2 Nákladová metoda

V případě ocenění novostavby můžeme dojít k ceně z hlediska nákladů potřebných na její výstavbu. Můžeme na to použít několik metod, avšak čím přesněji se chceme ke konečné ceně dostat, tím je ocenění náročnější. Těmito metodami jsou:

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- metody agregovaných položek,
- propočet ceny.

Při individuální cenové kalkulaci se odlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí dle druhu a výměry, přičemž se jednotlivé objemy násobí jednotkovou cenou z katalogu stavebních prací. Metoda je nejpodrobnější a zároveň nejpresnější. Nejčastěji se používá u novostaveb nebo u nemovitostí u nichž známe přesné objemy a provedení jednotlivých konstrukcí.

Využití podrobného položkového rozpočtu se řídí stejnými pravidly jako individuální cenová kalkulace, avšak celkové náklady se utřídí do jednotlivých celků.

Agregované položky jsou vlastně sdružené některé rozpočtové položky do jedné, která tvoří v rámci stavby ucelenou konstrukci. Jedná se tak o rychlou a vcelku přesnou metodu.

Propočet ceny dle technicko-hospodářských ukazatelů (THU) je mnohem jednodušší metoda. Je sice méně přesná, avšak pro účely odhadu dostačující. V tomto případě se plošné výměry objektu (obestavěný prostor, zastavěná plocha a jiné) vynásobí jednotkovou cenou z katalogu THU, získanou srovnáním s již realizovanými stavbami. V případě starších cen se využívá přepočtu pomocí cenových indexů:

$$I = \frac{\text{index pro rok, ke kterému je známá cena}}{\text{index pro rok, na který je třeba cenu přepočíst}}$$

### 4.2.3 Výnosová metoda

Metoda je založena na ekonomickém pohledu na vlastnictví nemovitosti. Výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který by při uložení na danou úrokovou

míru umožňoval vyplatit takové sumy, které by se rovnaly výnosům přinášeným z nemovitosti.

*„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“ [9, s. 267]*

Za zisk se bere nájemné z pronájmu bytových i nebytových prostor a vnějších ploch pro reklamu. Toto „hrubé nájemné“ je potřeba snížit o náklady zaplacené za správu, opravy, pojištění a podobně. Opotřebení nemovitosti se započítává odečtem amortizace.

Pro výpočet výnosové hodnoty se používá tento vztah:

$$C_V = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p.a.]}} \times 100\%$$

Vztah platí pouze v případě konstantních výnosů po dlouhou dobu, nazýváme jej „věčná renta“.

#### **4.2.4 Jak fungují realitní kanceláře**

Jako kupující bychom měli věnovat zvýšenou pozornost cenám nemovitostí inzerovaným v realitní inzerci. Tyto ceny bývají často uváděny bez provizí pro realitní kancelář, které se pohybují ve většině případů kolem 5% ze zrealizované prodejní ceny. Nebo naopak započítávají i právní servis související s koupí a převodem nemovitosti. V obou případech však je potřeba cenu porovnat s obdobnými nabízenými objekty, případně ji dlouhodoběji sledovat. Tyto ceny bývají často nadsazené ve snaze o větší zisk z prodeje či o možnost zaujetí potencionálních prodejců možnou slevou.

## 5 OCEŇOVANÁ LOKALITA – MĚSTO VELKÉ MEZIŘÍČÍ

Řešenou lokalitou je město Velké Meziříčí. Rozkládá se na východní straně Českomoravské vrchoviny, mezi řekami Oslavou a Balinkou, v bezprostřední blízkosti dálnice D1, která prochází nad údolím řeky Oslavy díky 77 m vysokému dálničnímu mostu.

Město obklopují převážně jehličnaté lesy s přírodními chráněnými oblastmi Nesměř a Balinské údolí. Toto místo oplývá bohatou historií, což je vidět na každém kroku. Turisté se sem sjíždějí za poznáním historických památek, za odpočinkem v přírodě, ale také za sportem, neboť město a okolí nabízí mnoho sportovního vyžití v podobě cyklostezek, tenisových kurtů, lyžařské sjezdovky, apod.

V posledních několika letech se město rozrostlo o mnoho nových staveb a podniků. Rozšiřováním obytných částí tak dochází k propojování s okolními obcemi, čímž vzniká menší aglomerace.



*Obr. č. 2: Letecký pohled na Velké Meziříčí*

## 5.1 Lokalizace města

Velké Meziříčí patří k významným moravským městům v jihovýchodní části Kraje Vysočina. Leží v těsné blízkosti dálnice D1 mezi Prahou a Brnem, přibližně na 145 km od Prahy.



Obr. č. 3: Lokalizace Velkého Meziříčí

## 5.2 Charakteristika města

### *Historický a urbanistický vývoj*

První písemná zpráva se zachovala až z roku 1197. Rod pánů z Lomnice je prvou historicky doloženou vrchností na Meziříčí. Dodnes dominuje jejich středověký hrad širokého údolí, kde „Mezi řekami“ Oslavou a Balinkou vzniklo osídlení chráněné původně přírodním útvarem obou toků a později i městskými hradbami, které měly 3 brány a 3 fortny a ve zbytcích se zachovaly dodnes. Z městských bran se pak zachovala brána dolní (Dolnoměstská), zatím co horní brána byla zrušena při výstavbě cesty a mostu k nádraží (k Oslavici), tedy teprve v nedávně době. Mimo tento hradební systém vzniklo židovské město, přičemž samostatná židovská obec se v Meziříčí připomíná již v roce 1518. Z téže doby je zachována i stará synagoga, nová v sousedství je až z poloviny 19. století.

Vně hradeb, kromě židovského města, vznikla na počátku 15. století čttná nová předměstí, jejichž původní názvy se jako označení místních tratí zachovaly dodnes.

Také středověký hrad meziříčský býval silně opevněn. Měl dvojitou hradbu, 3 věže a 5 bašt. Na počátku 18. století hrad vyhořel a nebyl již v původní podobě

plně obnoven. Věže byly zbaveny bání, část bývalého nádvoří byla přeměněna v anglický park. Nedochovala se ani takzvaná horní brána. Současný vzhled zámku nese převážně znaky pozdní gotiky a renesance, podobně jako četné památky světské a sakrální architektury (radnice z počátku 16. století, farní chrám sv. Mikuláše ze 13. století a mnohé jiné).

Historické jádro města, včetně bývalého města židovského a spolu s areálem zámku a zámeckého parku, bylo vyhlášeno bývalým Jihomoravským krajským národním výborem dne 20. 11. 1990 za Městskou památkovou zónu.

Protože poměrně malý prostor mezi oběma toky byl plně využit již krátce po vzniku města, rozrůstalo se osídlení (jak už bylo uvedeno) záhy po obou stranách říčních toků, kde se regulujícím činitelem výstavby stal nepříznivý terénní reliéf údolních svahů. Tak vznikala úzká údolní zástavba, která byla postupně přestavována a doplňována.

V těchto údolích u řeky vznikaly i první výrobní provozy, které se později staly základnou rozvoje četných průmyslových závodů. Po obestavění říčních toků a údolních komunikací se výstavba rozrůstala i na některé přilehlé svahy. Zvláště na příznivěji orientovaný jižní a jihovýchodní svah na levém břehu Oslavy. Menší lokality bytové i občanské výstavby pak vznikly v prostoru u starého nádraží a na příznivě orientovaném ostrohu mezi Balinkou a Oslavou na západním okraji města.

Přírodní podmínky vedly ke značnému sevření rostoucí zástavby, což nepříznivě ovlivnilo a zvláště v poslední době ovlivňuje vývoj městského organismu. K navršení negativních jevů z hlediska tvorby optimálního životního prostředí přispěl výrazně i rozvoj výroby a s ním spojený vývoj dopravy všeho druhu, který v daných extrémních podmínkách vedl k dalšímu vrůstání výrobních i dopravních zařízení a tras do obytných ploch při stupňování negativních vlivů těchto zařízení na své okolí. Vznik železniční dopravy a výstavba trati z Křižanova přes Velké Meziříčí se stala dalším limitujícím činitelem pro další územní rozvoj města. Ještě výrazněji ovlivňuje v posledních letech život ve městě prudký růst silniční dopravy. Důležitou mezinárodní tepnou vedenou podél severního okraje města je trasa dálnice D1, která je současně silným omezujícím faktorem růstu města tímto směrem. Bytová výstavba je proto dnes realizována jižním a západním směrem. [12]

## **Významné objekty**

Roku 1990 bylo území historického jádra města prohlášeno památkovou zónou. Mezi nejvýznamnější památky města patří zámek Velké Meziříčí, kostel sv. Mikuláše, radnice, židovské synagogy, městské hřbitovy a mnoho dalších. Avšak největší pozornost na sebe strhává zámek a dálniční most Vysočina.

Zámek: Původní hrad byl postaven kolem roku 1230. Je to jeden z nejstarších kamenných šlechtických hradů na Moravě. Románsko-gotický hrad byl v 16. století přestavěn na renesanční zámek. Po požáru roku 1723 byl přestavěn barokně. Prvními známými majiteli byli pánové z Meziříčí. V průběhu staletí se zde vystřídalo 13 šlechtických rodů. Poslední z nich, Podstatzští - Lichtensteinové, odešli v roce 1948 do zahraničí a zámek byl zestátněn. V roce 1995 budovu restituovali. V zámku je umístěno Muzeum Velké Meziříčí. V sousedství zámku se nachází rozsáhlý zámecký park, který je volně přístupný. Přetíná ho dálniční most Vysočina.

Dálniční most Vysočina: Je ojedinělý svými rozměry, výškou nad terénem i způsobem provedení. Nosnou konstrukci tvoří dva ocelové nosníky o celkové váze 6 tisíc tun. Pilíře jsou betonové. Výška mostovky je 77 metrů, délka přemostění činí 425 m. Jsou to vlastně dva mosty vedle sebe - pro každý směr jeden. Postaven byl v letech 1972 - 78.

## **Obyvatelstvo**

Ve Velkém Meziříčí převládá počet obyvatel ženského pohlaví, celkový průměrný věk je 38,7 let.

Rok	1945	1948	1950	1961	1970	1980	1985	1991	2001	2004	2005	2006	2007	2010	2011	2012
Počet	6582	6217	6178	6874	7621	9037	10262	10262	10434	11753	11744	11776	11792	11806	11830	11847

Tab. 1: Tabulka vývoje počtu obyvatel Velkého Meziříčí

## **Trh práce**

Míra nezaměstnanosti se v mikroregionu Velké Meziříčí drží těsně nad celostátním průměrem, který představuje míru nezaměstnanosti ve výši 8 %, což není zrovna příznivý stav.

V současnosti se o jedno nově vytvořené pracovní ucházejí 3 uchazeči.

### **5.3 Občanská vybavenost a dopravní dosažitelnost**

Ve městě je dobrá občanská vybavenost všeho druhu. V případě jakýchkoliv nedostatků je z Velkého Meziříčí velice dobrá dopravní dostupnost do bývalých okresních měst Třebíče a Žďáru nad Sázavou a do krajských měst Jihlavy a Brna.

V celém městě je síť obchodů všeho druhu a tři supermarkety.

Zdravotnická péče je ve městě zajištěna poliklinikou, několika obvodními a soukromými lékaři. Ve vzdálenosti cca 5 kilometrů se nachází Nemocnice Sv. Zdislavy v Mostištích.

Z hlediska kulturního vyžití je k dispozici kino, divadelní a kulturní sál. Pořádají se zde různé kulturní, hudební a divadelní akce, avšak pro lepší vyžití se musí obyvatelé vydat do okolních větších měst.

Pro sportovně založené jedince je zde k dispozici sjezdovka, zimní stadion, dvě fotbalová hřiště, sportovní hala, tenisové a volejbalové kurty, fitcentra a sportovní centra. Zároveň je zde možnost využít velké množství cyklostezek. [12]

#### **Školství**

Ve Velkém Meziříčí má školství staletou tradici, jehož počátky sahají až do 14. století. Na území města a jeho místních částí je celkem osm mateřských, šest základních a čtyři střední školy. Dále je zde také Dům dětí a mládeže a Základní umělecká škola. Větší část z těchto škol a školských zařízení je zřízena městem, menší část krajem. Kromě toho Velké Meziříčí, jako sídlo úřadu obce s rozšířenou působností, zajišťuje ve školách a školských zařízeních výkon státní správy v rozsahu školského zákona.

#### **Dopravní dosažitelnost**

Město Velké Meziříčí se nachází v těsné blízkosti dálnice D1. Je vzdáleno 145 kilometrů od hlavního města Prahy, přibližně 50 kilometrů od města Brna a asi 30 kilometrů od krajského města Jihlavy. Město je dosažitelné silniční i železniční dopravou.

Silniční doprava: Region protíná dálnice D1 z Prahy do Brna, která vede v těsné blízkosti města. Město má tedy velmi výhodnou polohu z hlediska dosažitelnosti po silnici. Dále městem prochází dvě významné silnice 2. třídy – silnice č 602 z Brna do Jihlavy a silnice č. 360 z Třebíče do Velkého Meziříčí.

Autobusová doprava: Autobusové linky projíždějící městem zajišťují na autobusové nádraží, které je umístěno blízko centra města. Na autobusovém nádraží ve Velkém Meziříčí zastavuje i řada autobusů na trase Praha - Brno. Na autobusovém nádraží je možné přestoupit na pravidelné linky MHD, které projíždí celým městem.

Železniční doprava: Regionem prochází železniční trať č. 252 Studenec – Křižanov, na které leží i Velké Meziříčí. Z Brna je potřeba cestovat buď do Křižanova, nebo do Studence, kde se přestupuje na vlak do Velkého Meziříčí. Z Prahy je nutné cestovat přímo do Křižanova a zde přestoupit na vlak do Velkého Meziříčí.

## **6 TRH S NEMOVITOSTMI**

Objektem trhu s nemovitostmi jsou samozřejmě nemovitosti, přesněji řečeno vlastnická práva k nim.

### **6.1 Obecná charakteristika trhu**

Trh je uspořádání, při kterém na sebe navzájem působí ekonomické subjekty trhu (prodávající a kupující), to následně vede ke stanovení ceny a množství výrobků, statků či služeb. Je to oblast ekonomiky, kde dochází ke směně činností pomocí směny statků.

Trhy lze dělit následujícími způsoby:

a) Dle územního hlediska:

- místní – vztahující se bezprostředně k určitému místu;
- národní – jedná se o trh v rámci státního celku;
- světové – vychází ze skutečnosti, že autonomie národních trhů je pouze částečná.

b) Dle počtu zboží, které na trhu sledujeme:

- dílčí – je druhem trhu, kde se prodává a kupuje jediný druh výrobku, služby či statku;



- agregátní – trh s veškerým zbožím.

## 6.2 Nabídka vs. Poptávka

Trh můžeme charakterizovat jako místo, kde se setkává poptávka s nabídkou a následně se utváří cena služby, výrobků či statků.

### ***Nabídka***

Nabídku tvoří množství nabízených nemovitostí, které jsou v dané lokalitě k dispozici na prodej za určitou cenu. Nabídka může být zároveň ovlivněna i případným počtem nemovitostí, které by mohly být v dané lokalitě k prodeji ve stejnou dobu.

### ***Poptávka***

Poptávku tvoří všichni zájemci, kteří v dané lokalitě chtějí nemovitost koupit za určitou cenu a mají na to dostatečné zdroje.

### ***Nabídka vs. Poptávka***

V případě, že nabídka na trhu převyšuje poptávku, pak budou ceny klesat. Nabídka nelze v lokalitě krátkodobě regulovat, jelikož nemovitost nelze přesunout ani vymazat. Rovnovážná poloha se tak hledá delší dobu, někdy i v řádu několika let. Developeři omezí výstavbu, přestane se rekonstruovat a objekty budou chátrat.

Pokud poptávka na trhu přesahuje nabídku, budou ceny nemovitostí růst. Převyšující poptávku nelze samozřejmě uspokojit okamžitě, v lokalitě je k dispozici pouze určité množství nemovitostí a tato skutečnost se nezmění ze dne na den. Ceny tak budou růst do té doby, než se poptávka dostatečně uspokojí.

## 6.3 Realitní trhy

Realitní trhy se charakterizují velkým množstvím prodávajících a kupujících a volným vstupem a výstupem na a z trhu. Projevuje se zde výrazná asymetrie v informacích pro kupující, kdy prodejce vždy zná lépe nemovitost. Realitní trhy jsou v ohledu na výše napsané charakteristiky jako nedokonale konkurenční. Realitní trhy jsou lokální záležitostí a každá lokalita je jedinečná.

### ***Faktory ovlivňující atraktivnost lokality***

- Velikost dané lokality,
- ohraničenost lokality a její konečnost,
- počet obyvatel v lokalitě, jejich přírůstek a migrace,
- ekonomická „bohatost“ lokality,
- nezaměstnanost a trh práce,
- úrokové sazby,
- přírodní podmínky lokality a jejího okolí,
- dopravní dostupnost lokality,
- občanská vybavenost,
- výška nájemného v lokalitě,
- velikosti dostupných pozemků,
- a mnoho dalších vlivů specifických pro danou lokalitu.

## **6.4 Trh s nemovitostmi ve Velkém Meziříčí a blízkém okolí**

Nabídka nemovitostí k bydlení je v současné době i přes rostoucí atraktivitu města průměrná a mírně převažuje poptávku. Převážně se pak jedná o byty nabízené v původním stavu a starší rodinné domy určené k rekonstrukci. Tento trend podporuje i poptávka po takovýchto nemovitostech, kdy si nový majitel vše předělá dle svých vlastních představ. Ovšem ani o zrekonstruované nemovitosti není zcela nouze. Nové nemovitosti ale budete ve stálé nabídce hledat obtížněji. V posledních třech letech byly dokončeny pouze čtyři menší developerské projekty bytových domů, z nichž byty v prvních třech se rozprodali okamžitě, avšak poslední projekt byl dokončen před nedávnem a byty se v nabídce stále drží. Žádný další podobný projekt tak v současnosti není „na obzoru“ z důvodu klesající poptávky.

Pro výstavbu rodinných domů nabízí město Velké Meziříčí menší množství připravených a zasíťovaných stavebních parcel, které vytváří na vlastních pozemcích nebo na pozemcích vykoupených od soukromých majitelů. Výjimečně se objeví i nabídka od soukromé developerské společnosti. Bohužel je město situováno v údolí a jeho další rozrůstání je touto přírodní překážkou značně omezeno. Hodně investorů volí nákup pozemků v okolních obcích, které za tímto účelem připravují rozsáhlá území. Atraktivita těchto pozemků je navíc zvýšena nízkou cenou, která často

dosahuje poloviny ceny přímo ve městě. Dostupnost okolních obcí v době, kdy většina rodin vlastní jeden či více automobilů, přestává být problémem.

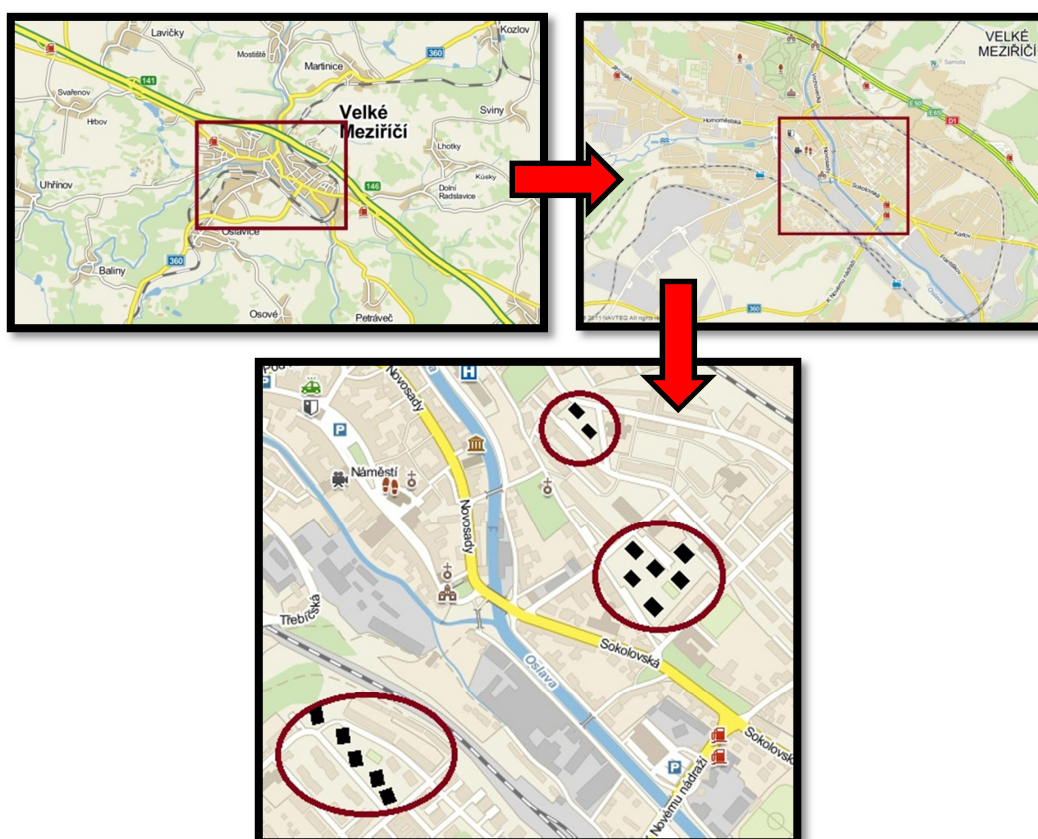
## 7 OCENĚNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK

### 7.1 Přehled oceňovaných bytových jednotek

Soubor oceňovaných bytových jednotek se skládá ze stejných typových bytů, které se v rámci panelové výstavby stavěli na třech sídlištích ve Velkém Meziříčí v letech 1982 až 1986.

Domy jsou buď se čtyřmi, nebo osmi obytnými podlažími a jedním „technickým“. V „technickém“ podlaží se nachází sklepní kóje, kočárkárna, kolárna, sušárna a původně i žehlárna s mandlem. Na každém patře se nachází 4 stejné byty, pouze zrcadlově převrácených půdorysů a společná místnost s komorou pro každý byt.

Byty se skládají ze tří pokojů, kuchyně, chodby, balkónu, šatny či technické místnosti a jedné z kombinací, buď samostatného WC a koupelny nebo koupelny s WC. Zároveň je k dispozici komora ve společné místnosti na patře a sklepní kóje v 1.NP.



Obr. č. 4: Lokalizace panelových domů s typovými bytovými jednotkami

### 7.1.1 Byt č. 1

Oceňovaný byt č. 1 se nachází v 6.NP z 9 (s výtahem) v domě na Čechově ulici. Panelový dům byl postaven v roce 1983, takže jeho stáří je 30 let. V roce 2009 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem, zároveň byl vyměněn původní výtah za nový. Celý dům i jeho nejbližší okolí je v dobrém stavu. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na jihovýchod, kdy na jih jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na východ pak ložnice. Díky ničím nezakrytému výhledu je tak byt stále výborně prosluněn. Z jižní části je nádherný výhled na celé město.



*Obr. č. 5: Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 1*

V roce 2005 byla provedena celková rekonstrukce bytu. V rámci této rekonstrukce byla vyměněna původní okna za nová plastová – pětikomorová s izolačním dvojsklem. Původní dálkové vytápění z kotelny mělo být výhledově v rámci jednoho roku odpojeno, tudíž majitelé zvolili lokální vytápění elektrokotlem s vlastním oběhem a přípravu teplé vody bojlerem. Všechny původní vnitřní dveře byly vyměněny za nové, 5x plné kazetové a 3x částečně prosklené.

Původní umakartové jádro bylo vybouráno a nahrazeno zděným jádrem z pórobetonových cihel. Koupelna i WC jsou obloženy keramickými obklady až do výšky stropu. V koupelně je umístěna vana a umyvadlo, toaleta je typu kombi.

Kuchyňská linka byla také vytvořena zcela nová. Její zadní stěna je obložena keramickým obkladem. Zbytek kuchyně má nové omítky. Vybavena je sklokeramickou varnou deskou, elektrickou horkovzdušnou troubou, digestoří, myčkou a vestavěnou lednicí s mrazákem.

Zároveň byly v polovině bytu vytvořeny nové podlahy, v chodbě a kuchyni lité podlahy s položeným paměťovým linoleem, v koupelně s WC pak keramická dlažba.

Byt má pravidelnou a poctivou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 69,1 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 69,887 m<sup>2</sup>**

#### **7.1.2 Byt č. 2**

Oceňovaný byt č. 2 se nachází v 6.NP z 9 (s výtahem) v panelovém domě na Čechově ulici. Tento dům byl postaven v roce 1982, tudíž je starý 31 let. V roce 2010 byl dům zateplen kontaktním zateplovacím systémem a to i včetně střechy. V domě byl vyměněn původní výtah za nový a také byla v suterénu domu vybudována centrální plynová kotelna pro dodávání tepla a teplé vody pro celý dům. Okolí domu je v dobrém stavu. Dům a jeho vybavení je průměrný, vnitřní povrchy by bylo potřeba opravit. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na severovýchod, z čehož na sever jsou orientovány obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na východ pak ložnice. Výhled je částečně zastíněn extrémně vzrostlým jehličnatým stromem před domem, z toho důvodu je už tak omezeně prosluněná severní strana více znevýhodněna.



*Obr. č. 6: Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 2*

Ve stejném roce jako proběhla celková rekonstrukce domu, provedl majitel i rekonstrukci bytu. Původní okna byla vyměněna za nová plastová – pětikomorová s izolačním dvojsklem. Původní dálkové vytápění z kotelny mimo objekt bylo nahrazeno centrální domovní plynovou kotelnou, která zároveň zajišťuje i ohřev teplé vody. Vnitřní dveře byly vyměněny za nové, 2x plné a 3x částečně prosklené.

Umakartové jádro bylo vybouráno a pouze prostor WC byl obezděn pórobetonovými cihlami. Koupelna byla vytvořena z původní šatny, čímž došlo k výraznému zvětšení prostoru kuchyně. Mírnou komplikací bylo vyspádování odpadů, to však majitel vyřešil vysekáním drážky a zvýšením původní podlahy položením plovoucí podlahy. V koupelně i WC jsou stěny obloženy keramickými obklady až do výšky dvou metrů, na podlaze pak keramická dlažba. V koupelně je sprchový kout s umyvadlem, toaleta je typu kombi a je zde i malé umyvadlo.

Kuchyňská linka byla vytvořena zcela nová s vestavěnými spotřebiči. Ve všech místnostech podléhajících rekonstrukci byly vytvořeny nové omítky, pouze zadní

stěna u kuchyňské linky byla obložena keramickým obkladem. Vybavení kuchyňské linky je následující: sklokeramická varná deska, elektrická horkovzdušná trouba, digestoř, myčka a vestavěná lednice s mrazákem.

Byt má pravidelnou a poctivou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu:	69,43 m <sup>2</sup>
Výměra balkónu:	2,1 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha balkónu:	$0,17 \times 2,1 = 0,357 \text{ m}^2$
Výměra komory:	1,8 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha komory:	$0,1 \times 1,8 = 0,18 \text{ m}^2$
Výměra sklepu:	2,5 m <sup>2</sup>
Započitatelná plocha sklepu:	$0,1 \times 2,5 = 0,25 \text{ m}^2$
<b>Celková podlahová plocha:</b>	<b><u>70,217 m<sup>2</sup></u></b>

#### **7.1.3 Byt č. 3**

Oceňovaný byt č. 3 se nachází ve 3.NP z 5 (s výtahem) v domě na ulici Mírová. Panelový dům byl postaven v roce 1984, takže jeho stáří je 29 let. V roce 2012 byl dům zateplen kontaktním zateplovacím systémem, zároveň byl vyměněn původní výtah za nový. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na jihozápad, kdy na jih jsou obývací pokoj, kuchyň a ložnice, na západ pak pokoj. Vzdálenost nejbližší zástavby je dostatečná a tak díky ničím nezakrytému výhledu je byt stále výborně prosluněn.





*Obr. č. 7: Panelový dům na ulici Mírová s vyznačeným bytem č. 3*

Rekonstrukce bytu byla provedena v roce 2009, kdy se započalo výměnou původních oken za plastová – čtyřkomorová s izolačním dvojsklem.

Umakartové jádro bylo zcela vybouráno a nové vyzděno pórobetonovými cihlami. V koupelně je vana s umyvadlem a je obložena keramickými obklady do výšky 2 m. Na WC je toaleta typu kombi a obloženo je do výšky 1,2 m.

Kuchyňská linka byla vytvořena nová s vestavěnými spotřebiči (myčka, plynová varná deska, digestoř, horkovzdušná trouba). Zadní stěnu linky tvoří plastová deska a ve zbylých částech jsou nataženy nové omítky.

V celém bytě, s výjimkou WC a koupelny s keramickou dlažbou, jsou položeny nové vinylové podlahy. Vnitřní dveře jsou vyměněny již delší dobu a to 3x plné a 4x částečně prosklené.

Byt má pravidelnou a poctivou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,34 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu:  $0,1 \times 2,5 = 0,25 \text{ m}^2$

**Celková podlahová plocha: 69,127 m<sup>2</sup>**

#### 7.1.4 Byt č. 4

Oceňovaný byt č. 4 se nachází v 4.NP z 9 (s výtahem) v domě na Čechově ulici. Panelový dům byl postaven v roce 1983, takže jeho stáří je 30 let. V roce 2009 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem, zároveň byl vyměněn původní výtah za nový. Celý dům i jeho nejbližší okolí je v dobrém stavu. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na jihozápad, kdy na jih jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na západ pouze ložnice. U domu je vzrostlá bříza, avšak ta dosahuje úrovně bytové jednotky pouze vrcholovou částí koruny a tak nebrání, aby byl byt dobře prosluněn. Nevýhodou je však nižší umístění, jelikož přítomnost okolní panelové zástavby znemožňuje jakýkoliv výhled.



*Obr. č. 8: Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 4*

Rekonstrukce z roku 2004 byla majitelem pojata trochu netradičně. Vybouráním umakartového jádra a vyzděním nové koupelny se změnou dispozice se zvětšil prostor kuchyně. WC bylo přesunuto do původní šatny a odvod splaškových vod byl

zajištěn pomocí přečerpávací jednotky do původního odpadního svodu umístěného v šachtě bytového jádra.

Původní okna byla vyměněna za nová plastová – pětikomorová s izolačním dvojsklem. Původní dálkové vytápění z kotelny mělo být výhledově odpojeno, tak se majitel rozhodl vyřešit tento problém již v rámci rekonstrukce. Pro přípravu teplé vody je v koupelně bojler a vytápění je zajištěno radiátory s vlastní topnou spirálou a termostatem.

Kuchyňská linka se vytvořila zcela nová s vestavěným vybavením: sklokeramickou varnou deskou, elektrickou horkovzdušnou troubou, digestoří, myčkou a vestavěnou lednicí s mrazákem.

V celém bytě byly nahozeny nové omítky a vytvořeny nové podlahy z vinylu a keramické dlažby. Původní dveře se vyměnily za nové 6x plné.

Byt má pravidelnou a poctivou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 69,52 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 70,307 m<sup>2</sup>**

#### **7.1.5 Byt č. 5**

Oceňovaný byt č. 5 se nachází v 4.NP z 9 (s výtahem) v domě na ulici Poštovní. Panelový dům byl postaven v roce 1986, takže jeho stáří je 27 let. V roce 2005 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem. V roce 2008 byl vyměněn původní výtah za nový. Drobným problémem je plesnivění zateplovacího systému, pravděpodobně z důvodu nedodržení technologických

postupů při zateplení. Zbytek domu je v dobrém stavu. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na severozápad, kdy na sever jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na západ ložnice. Nevýhodou je jak nižší umístění, tak orientace na sever, byt tak není nejlépe prosluněn a díky okolní zástavbě nemá ani velký výhled.



*Obr. č. 9: Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 5*

Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem, kuchyní i vybavením. Jedinou změnou jsou plastová okna, měněná zároveň se zateplováním celého domu. Pravidelně jsou prováděny nové nátěry.

Byt má pravidelnou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,82 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu:  $0,1 \times 2,5 = 0,25 \text{ m}^2$

**Celková podlahová plocha: 69,607 m<sup>2</sup>**

### 7.1.6 Byt č. 6

Oceňovaný byt č. 6 se nachází v 8.NP z 9 (s výtahem) v domě na ulici Bezděkov. Panelový dům byl postaven v roce 1985, takže jeho stáří je 28 let. V roce 2005 byl dům zateplen kontaktním zateplovacím systémem. Původní výtah byl vyměněn za nový v roce 2009. Dům je v dobrém stavu až na problém s plesnivějícím zateplovacím systémem, se kterým se potýkají na tomto sídlišti všechny domy, proto vycházíme z předpokladu, že provádějící firma nedodržovala stanovené technologické postupy. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na severovýchod, kdy na sever jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na východ ložnice. Umístění ve vyšším patře zajišťuje zajímavý výhled, avšak orientace na sever zaručuje menší proslunění a chladnější poměry.



*Obr. č. 10: Panelový dům na ulici Bezděkov s vyznačeným bytem č. 6*

Celková rekonstrukce nebyla v bytě provedena. V roce 1998 však bylo umakartové jádro v koupelně obloženo keramickými obklady a vyměněny původní smaltované zařizovací předměty za sprchový kout a keramické umyvadlo. V kuchyni

byla přidána myčka a původní dveře byly z důvodu ušetření místa nahrazeny koženkovými shrnovacími. V rámci zateplení domu byly vyměněny původní okna za nová plastová. Dle potřeby jsou prováděny nátěry novou barvou.

Byt má pravidelnou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,82 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 69,607 m<sup>2</sup>**

#### **7.1.7 Byt č. 7**

Oceňovaný byt č. 7 se nachází v 8.NP z 9 (s výtahem) v domě na ulici Poštovní. Panelový dům byl postaven v roce 1986, takže jeho stáří je 27 let. V roce 2005 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem. Původní výtah byl vyměněn za nový v roce 2009. Dům je v dobrém stavu, ale trpí stejným problémem s plesnivým zateplovacím systémem jako všechny domy na sídlišti. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na jihovýchod, kdy na jih jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na východ pak ložnice. Díky ničím nezakrytému výhledu je tak byt stále výborně prosluněn s dobrým výhledem na město.



*Obr. č. 11: Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 7*

Bytová jednotka zcela v původním stavu bez jakýchkoliv úprav či vylepšení. Pouze v rámci zateplení vyměněna okna za nová plastová.

Byt s mírně zanedbanou údržbou.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,82 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 69,607 m<sup>2</sup>**



### 7.1.8 Byt č. 8

Oceňovaný byt č. 8 se nachází v 4.NP z 9 (s výtahem) v domě na ulici Poštovní. Panelový dům byl postaven v roce 1986, takže jeho stáří je 27 let. V roce 2005 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem. V roce 2008 byl vyměněn původní výtah za nový. Drobným problémem je plesnivění zateplovacího systému, pravděpodobně z důvodu nedodržení technologických postupů při zateplení. Zbytek domu je v dobrém stavu. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na jihovýchod, kdy na jih jsou obývací pokoj, kuchyň a ložnice, na východ pak pokoj. Orientací na jih je zajištěno dostatečné proslunění, avšak výhled je zakrytý protějším domem.



*Obr. č. 12: Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 8*

V rámci zateplování byly v roce 2005 vyměněny původní okna za nová plastová. Celková rekonstrukce bytu pak proběhla v roce 2011. Dle plánů majitele bylo vybouráno původní jádro a vyzděna nová velká koupelna, netradičně společně s WC a to za využití prostoru bývalé chodby. Obývací pokoj se tak stal průchozí komunikací do zbylé části bytu. Keramické obklady jsou v koupelně až do výšky stropu a ze zařizovacích předmětů tu jsou vana, sprchový kout, umyvadlo a závěsná toaleta se zabudovanou nádržkou.



Nová kuchyňská linka má zabudované spotřebiče: plynovou varnou desku, elektrickou horkovzdušnou troubu, digestoř a myčku.

Byly položeny nové podlahy z pamětového linolea, v koupelně s WC pak keramická dlažba. Vnitřní dveře jsou nyní nové 5x částečně prosklené a do koupelny plně zašupovací.

Byt má pravidelnou a poctivou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,58 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu:  $0,17 \times 2,1 = 0,357 \text{ m}^2$

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory:  $0,1 \times 1,8 = 0,18 \text{ m}^2$

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu:  $0,1 \times 2,5 = 0,25 \text{ m}^2$

**Celková podlahová plocha: 69,367 m<sup>2</sup>**

#### **7.1.9 Byt č. 9**

Oceňovaný byt č. 9 se nachází ve 4.NP z 5 (s výtahem) v domě na ulici Mírová. Panelový dům byl postaven v roce 1984, takže jeho stáří je 29 let. V roce 2011 byl dům včetně střechy zateplen kontaktním zateplovacím systémem, zároveň byl vyměněn původní výtah za nový. Vybavení domu je v dobrém stavu. Přesný plán bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na severovýchod, kdy na sever jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na východ ložnice. Severní orientace zaručuje menší proslunění. Umístění v patře díky okolní nízké zástavbě nabízí dobrý výhled.



*Obr. č. 13: Panelový dům na ulici Mírová s vyznačeným bytem č. 9*

V roce 1999 byla provedena částečná rekonstrukce bytu, při níž bylo umakartové jádro obloženo keramickými obklady. Vyměněny původní smaltované zařizovací předměty za novou vanu a umyvadlo. Byly položeny plovoucí podlahy a keramická dlažba. Vnitřní dveře byly vyměněny za nové částečně prosklené.

Kuchyňská linka byla vytvořena nová se zařizovacími předměty: sklokeramická varná deska, horkovzdušná trouba, myčka a digestoř.

V roce 2011 byl dům zateplen a zároveň vyměněna původní okna za plastová. Balkón byl zasklen.

Byt má pravidelnou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 68,82 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 69,597 m<sup>2</sup>**

### **7.1.10 Byt č. 10**

Oceňovaný byt č. 10 se nachází v 9.NP z 9 (s výtahem) v panelovém domě na Čechově ulici. Tento dům byl postaven v roce 1982, tudíž je starý 31 let. V roce 2010 byl dům zateplen kontaktním zateplovacím systémem a to i včetně střechy. V domě byl vyměněn původní výtah za nový a taktéž byla v suterénu domu vybudována centrální plynová kotelna pro dodávání tepla a teplé vody pro celý dům. Okolí domu je v dobrém stavu. Dům a jeho vybavení je ucházející, vnitřní povrchy by potřebovali opravit. Přesný plánek bytu je k dispozici v příloze č. 1.

Byt je orientován na severozápad, kdy na sever jsou obývací pokoj, kuchyň a pokoj, na západ pak ložnice. Díky umístění v nejvyšším patře má byt hezký výhled na okolí, avšak severní orientace ho znevýhodňuje v proslunění.



*Obr. č. 14: Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 10*

Ve stejném roce jako proběhla celková rekonstrukce domu, provedl majitel i rekonstrukci bytu. Původní okna byla vyměněna za nová plastová – pětikomorová s izolačním dvojsklem. Původní dálkové vytápění z kotelny mimo objekt bylo

nahrazeno centrální domovní plynovou kotelnou, která zároveň zajišťuje i ohřev teplé vody.

Umakartové jádro bylo nahrazeno zděným, bylo vybaveno vanou, umyvadlem a toaletou typu kombi, obloženo keramickými obklady a vydlážděno keramickou dlažbou.

Kuchyňská linka byla vytvořena ve zcela jednoduchém stylu s elektrickým sporákem. V kuchyni pak byla vytvořena plovoucí podlaha.

Byt má pravidelnou údržbu.

#### Podlahová plocha bytu

Výměra bytu: 69,11 m<sup>2</sup>

Výměra balkónu: 2,1 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha balkónu: 0,17 x 2,1 = 0,357 m<sup>2</sup>

Výměra komory: 1,8 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha komory: 0,1 x 1,8 = 0,18 m<sup>2</sup>

Výměra sklepu: 2,5 m<sup>2</sup>

Započitatelná plocha sklepu: 0,1 x 2,5 = 0,25 m<sup>2</sup>

**Celková podlahová plocha: 69,897 m<sup>2</sup>**

## 7.2 Ocenění pomocí cenového předpisu

Ocenění je provedeno porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Celé tabulky, v nichž jsou přesně určena kvalitativní pásma u každého znaku, jsou součástí přílohy č. 4. Zde jsou pro přehlednost uvedeny pouze souhrnné tabulky.

### Ocenění bytu č. 1

Tabulka č. 2: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	<b>0,950</b>
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	<b>1,250</b>
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	<b>1,193</b>
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$		-
Základní cena upravená		CU = IPC x I		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,887
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 706 875,98
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	<b>1 706 880</b>

### Ocenění bytu č. 2

Tabulka č. 3: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	<b>0,950</b>
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	<b>1,250</b>
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	<b>1,040</b>
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$		-
Základní cena upravená		CU = IPC x I		Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	70,217
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 495 625,26
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	<b>1 495 630</b>

### Ocenění bytu č. 3

Tabulka č. 4: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	1,249
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$	-	1,483
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	25 575,41
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,127
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 767 951,69
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 767 950

### Ocenění bytu č. 4

Tabulka č. 5: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>p</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	1,215
Celkový index I		$I = I_T \times I_p \times I_v$	-	1,443
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	24 884,19
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	70,307
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 749 532,55
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 749 530

### Ocenění bytu č. 5

Tabulka č. 6: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)				Kč/m <sup>2</sup> 17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2		$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$		0,869
Celkový index I	I = I <sub>T</sub> x I <sub>P</sub> x I <sub>V</sub>		-	1,032
Základní cena upravená	CU = IPC x I		Kč/m <sup>2</sup>	17 806,02
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,607
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 239 423,52
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 239 420

### Ocenění bytu č. 6

Tabulka č. 7: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>p</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	0,917
Celkový index I		$I = I_T \times I_p \times I_v$	-	1,089
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	18 773,74
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,607
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 306 783,50
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 306 780

### Ocenění bytu č. 7

Tabulka č. 8: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2		$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	0,696	
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		-	0,827
Základní cena upravená	CU = IPC x I		Kč/m <sup>2</sup>	14 257,72
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,607
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	992 436,95
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	992 440

### Ocenění bytu č. 8

Tabulka č. 9: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)				Kč/m <sup>2</sup> 17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	1,215
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$	-	1,443
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	24 884,19
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,367
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 726 141,41
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 726 140



### Ocenění bytu č. 9

Tabulka č. 10: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2		$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$		0,964
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$	-	1,145
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	19 741,46
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,597
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 373 946,06
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 373 950

### Ocenění bytu č. 10

Tabulka č. 11: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>p</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	0,832
Celkový index I		$I = I_T \times I_p \times I_v$	-	0,988
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	17 031,84
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,897
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 190 474,78
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 190 480

### 7.3 Tržní ocenění metodou přímého porovnání

K tržnímu ocenění metodou přímého porovnání bude jako výchozí použita databáze nabízených bytových jednotek ve Velkém Meziříčí složená z inzerátů ze serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Tato databáze je součástí přílohy č. 3 spolu s Grubbsovým testem. Grubbsův test se používá pro objektivní vylučování extrémních hodnot na základě vypočteného testovacího kritéria u souborů dat, které odpovídají Gaussovu normálnímu rozdělení sledované náhodné veličiny. Tržní ceny v databázi byly brány z realitní inzerce a v případě, že neobsahovali provizi realitní kanceláře, pak byly doplněny na konečnou cenu provizí ve výši 5 % ceny, což je v současnosti běžná marže.

Celé výpočtové tabulky jsou součástí přílohy č. 5, zde jsou zveřejněny pouze výsledky zjištěných cen.

#### ***Přirážky a srážky koeficientů odlišnosti***

Pro odlišení bytových jednotek bylo použito devět koeficientů odlišnosti s různými přirážkami a srážkami.

##### K1 – koeficient polohy

- 1,00 centrum
- 0,99 blízké okolí v rychlé docházkové vzdálenosti od centra
- 0,98 vzdálenější okolí s nutností dopravy

##### K2 – koeficient typu stavby

- 1,00 cihlová stavba
- 0,99 panelová stavba s horšími tepelně technickými vlastnostmi

##### K3 – koeficient jádra

- 1,00 zděné jádro
- 0,92 umakartové jádro obložené keramickými obklady
- 0,90 umakartové jádro

##### K4 – koeficient vybavení bytu

- 1,00 zcela nové
- 0,98 zařízení vyměněno v době do 6 let zpětně

- 0,96 zařízení vyměněno v delší době
- 0,90 původní vybavení
- 0,88 bez kuchyňské linky a jakéhokoliv vybavení

#### K5 – koeficient stavu bytu

- 1,00 zcela nový byt
- 0,98 byt je ve velmi dobrém stavu
- 0,97 o byt je staráno, ale potřebuje mírné úpravy
- 0,93 původní stav bez větších známek oprav

#### K6 – koeficient podlaží

- 1,00 2. – 4.NP s výtahem
- 0,98 5. a vyšší NP s výtahem
- 0,97 2. – 4.NP bez výtahu
- 0,95 5.NP bez výtahu

#### K7 – koeficient orientace a výhledu

- 1,00 jižní byt s výhledem
- 0,99 jižní byt bez výhledu
- 0,98 byt s obytnými místnostmi jak na sever, tak na jih
- 0,96 severní byt s výhledem
- 0,95 severní byt bez výhledu

#### K8 – koeficient stavu domu

- 1,00 novostavba
- 0,95 dům zateplen a je o něj staráno
- 0,90 dům v původním stavu s potřebou oprav

#### K9 – koeficient úvahy znalce

- 1,00 byt i objekt jsou ve vynikajícím stavu bez jakýchkoliv negativ
- 0,98 všechno je v pořádku
- 0,97 byt v pořádku, avšak objevují se mírné nedostatky
- 0,96 nedostatky se stávají zásadnějšími
- 0,93 byt je v zuboženém stavu či s velkými nedostatky

### Ocenění bytu č. 1

Tabulka č. 12: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>22 281,19</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 557 165,83</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 596,38	Minimum	[Kč]	1 159 870,94
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	28 434,33	Maximum	[Kč]	1 987 189,88
Směrodatná odchylka	-	3 999,16	Směrodatná odchylka	-	279 489,01
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 282,04	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 277 676,83
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 280,35	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 836 654,84
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,887 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu č. 2

Tabulka č. 13: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>21 200,82</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 488 658,26</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	15 798,47	Minimum	[Kč]	1 109 321,41
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	27 012,61	Maximum	[Kč]	1 896 744,55
Směrodatná odchylka	-	3 798,96	Směrodatná odchylka	-	266 540,59
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	17 404,87	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 222 117,67
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	24 996,78	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 755 198,84
Velikost oceňované bytové jednotky: 70,217 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu č. 3

Tabulka č. 14: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>22 509,40</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 556 007,28</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 777,99	Minimum	[Kč]	1 159 812,36
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	28 727,35	Maximum	[Kč]	1 985 835,31
Směrodatná odchylka	-	4 036,41	Směrodatná odchylka	-	279 024,64
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 472,99	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 276 982,64
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 545,81	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 835 031,93
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,127 m <sup>2</sup>					

#### Ocenění bytu č. 4

Tabulka č. 15: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>22 506,54</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 582 367,34</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 776,32	Minimum	[Kč]	1 179 492,43
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	28 712,38	Maximum	[Kč]	2 018 681,64
Směrodatná odchylka	-	4 034,23	Směrodatná odchylka	-	283 634,37
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 472,31	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 298 732,98
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 540,77	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 866 001,71
Velikost oceňované bytové jednotky: 70,307 m <sup>2</sup>					

#### Ocenění bytu č. 5

Tabulka č. 16: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>16 873,53</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 174 515,53</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	12 678,19	Minimum	[Kč]	882 490,95
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	21 234,71	Maximum	[Kč]	1 478 084,38
Směrodatná odchylka	-	2 925,85	Směrodatná odchylka	-	203 659,65
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	13 947,68	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	970 855,89
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	19 799,38	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 378 175,18
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,607 m <sup>2</sup>					

#### Ocenění bytu č. 6

Tabulka č. 17: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>17 188,85</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 196 464,43</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	12 895,94	Minimum	[Kč]	897 647,80
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	21 672,63	Maximum	[Kč]	1 508 566,76
Směrodatná odchylka	-	2 994,58	Směrodatná odchylka	-	208 443,53
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	14 194,27	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	988 020,89
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	20 183,43	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 404 907,96
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,607 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu č. 7

Tabulka č. 18: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>17 206,90</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 197 720,48</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	12 917,26	Minimum	[Kč]	899 131,52
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	21 681,76	Maximum	[Kč]	1 509 201,95
Směrodatná odchylka	-	2 991,13	Směrodatná odchylka	-	208 203,25
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	14 215,77	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	989 517,24
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	20 198,02	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 405 923,73
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,607 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu č. 8

Tabulka č. 19: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>23 462,76</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 627 541,59</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	17 468,05	Minimum	[Kč]	1 211 706,27
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	29 981,63	Maximum	[Kč]	2 079 735,73
Směrodatná odchylka	-	4 225,26	Směrodatná odchylka	-	293 093,53
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	19 237,51	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 334 448,06
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	27 688,02	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 920 635,13
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,367 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu č. 9

Tabulka č. 20: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>18 433,39</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 282 908,45</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	13 803,95	Minimum	[Kč]	960 713,54
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	23 293,58	Maximum	[Kč]	1 621 163,57
Směrodatná odchylka	-	3 238,81	Směrodatná odchylka	-	225 411,33
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	15 194,58	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 057 497,11
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	21 672,20	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 508 319,78
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,597 m <sup>2</sup>					

## Ocenění bytu č. 10

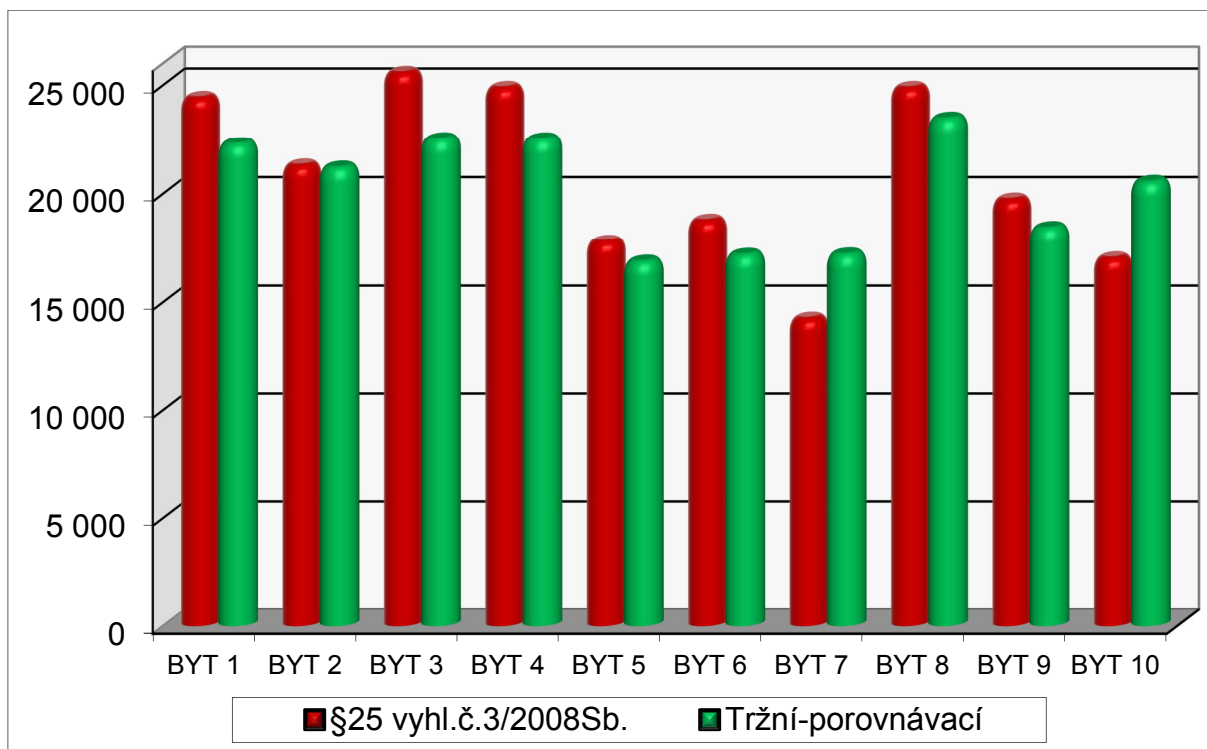
Tabulka č. 21: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>20 549,97</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 436 381,54</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	15 330,92	Minimum	[Kč]	1 071 585,57
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 151,47	Maximum	[Kč]	1 827 909,27
Směrodatná odchylka	-	3 663,85	Směrodatná odchylka	-	256 091,98
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 886,13	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 180 289,57
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	24 213,82	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 692 473,52
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,897 m <sup>2</sup>					

## 7.4 Vyhodnocení vypočtených údajů

Soubor vybraných deseti bytů byl oceněn dle oceňovacích předpisů porovnávací metodou a tržním oceněním metodou přímého porovnání. Přestože se jedná o typový panelový byt, jsou zde odchylky ve velikosti z důvodu různých typů půdorysných úprav během rekonstrukcí. Proto je pro přehlednost a směrodatnost celé ocenění a následně i vyhodnocení vztáhnuto k metru čtverečnímu podlahové plochy.

Byt	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Orientace	Patro	Ocenění dle vyhlášky		Tržní porovnávací metoda	
				ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Průměr [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
č. 1	69,887	JV	6.NP	24 423,37	1 706 880	22 281,19	1 557 170
č. 2	70,217	SV	6.NP	21 300,05	1 495 630	21 200,82	1 488 660
č. 3	69,857	JZ	3.NP	25 575,41	1 767 950	22 509,40	1 556 010
č. 4	70,307	JZ	4.NP	24 884,19	1 749 530	22 506,54	1 582 370
č. 5	69,607	SZ	4.NP	17 806,02	1 239 420	16 873,53	1 174 520
č. 6	69,607	SV	8.NP	18 773,74	1 306 780	17 188,85	1 196 460
č. 7	69,607	JV	8.NP	14 257,72	992 440	17 206,90	1 197 720
č. 8	69,367	JV	4.NP	24 884,19	1 726 140	23 462,76	1 627 540
č. 9	70,327	SV	4.NP	19 741,46	1 373 950	18 433,39	1 282 910
č. 10	69,897	SZ	9.NP	17 031,84	1 190 480	20 549,97	1 436 380

Tab. 22: Tabulka srovnání zjištěných cen souboru bytů



Graf 1: Srovnání zjištěných cen souboru bytů [Kč/m²]

Z grafického srovnání zjištěných cen jednotlivých bytů je zřetelně viditelné, že ocenění dle vyhlášky vychází ve většině případů cenově vyšší než tržní ocenění metodou přímého porovnání. Vyšší cena dle vyhlášky je způsobena tím, že se vychází z indexované průměrné ceny za m<sup>2</sup>, která je počítána vždy rok zpětně. V současné době, při klesající ceně nemovitostí, je tak tržní cena zjištěná metodou přímého porovnání výrazně ovlivněna situací na trhu. V případech bytu č. 2 a č. 10 však na vyhláškovou cenu výrazně působí stáří nemovitosti, kdy pouhý rozdíl jednoho roku mezi bytem do 30 a nad 30 let stáří, snižuje jeho cenu o 11,11 % díky poklesu hodnoty indexu konstrukce a vybavení. Bytu č. 7 je ve vyhláškovém ocenění výrazně snížena cena skoro o 40 % v důsledku zanedbané údržby, která v tržním prostředí nehraje takovou roli z důvodu stejné potřebné rekonstrukce.



## 7.5 Ocenění vzorového bytu v různých podlažích a orientacích

Pro názornější ukázkou významnosti sledovaných parametrů byl vybrán jeden vzorový byt (byt č. 1), který bude oceněn ve všech možných variantách sledovaných koeficientů:

- vyšší podlaží na jih,
- nižší podlaží na jih,
- vyšší podlaží na sever,
- nižší podlaží na sever.

Tímto pak budou eliminovány vlivy ostatních sledovaných koeficientů, vlastností a předností různých bytových jednotek.

### Ocenění bytu – vyšší podlaží na jih

Tabulka č. 23: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2</b>				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$	<b>0,950</b>
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$	<b>1,250</b>
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$	<b>1,193</b>
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$	-	1,416
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	24 423,37
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,887
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 706 875,98
<b>Cena bytu po zaokrouhlení</b>			<b>Kč</b>	<b>1 706 880</b>

### Ocenění bytu – nižší podlaží na jih

Tabulka č. 24: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)				Kč/m <sup>2</sup> 17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>p</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_p = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>v</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2		$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$		1,249
Celkový index I		$I = I_T \times I_p \times I_v$	-	1,483
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	25 575,41
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,887
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 787 644,75
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 787 650

### Ocenění bytu – vyšší podlaží na sever

Tabulka č. 25: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)				Kč/m <sup>2</sup> 17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} Pi$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2			$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 Vi) \times V_{10}$	1,148
Celkový index I		$I = I_T \times I_P \times I_V$	-	1,363
Základní cena upravená		CU = IPC x I	Kč/m <sup>2</sup>	23 501,73
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,887
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 642 700,59
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 642 700

### Ocenění bytu – nižší podlaží na sever

Tabulka č. 26: Ocenění bytu porovnávacím způsobem podle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				
Obec	Velké Meziříčí	Kraj Vysočina	k.ú.	Velké Meziříčí
Indexovaná průměrná cena za m <sup>2</sup> (dle přílohy 19 tab. 1)			Kč/m <sup>2</sup>	17 247
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §25 odst. 2				
Index trhu I <sub>T</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 1			$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$	0,950
Index polohy I <sub>P</sub> – příloha č. 18a, tabulka č. 5			$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{12} P_i$	1,250
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> – příloha č. 19, tabulka č. 2		$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$	1,204	
Celkový index I	$I = I_T \times I_P \times I_V$		-	1,429
Základní cena upravená	CU = IPC x I		Kč/m <sup>2</sup>	24 653,78
Podlahová plocha			m <sup>2</sup>	69,887
Cena zjištěná porovnávacím způsobem			Kč	1 723 225,12
Cena bytu po zaokrouhlení			Kč	1 723 230

### Ocenění bytu – vyšší podlaží na jih

Tabulka č. 27: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>22 281,19</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 557 165,83</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 596,38	Minimum	[Kč]	1 159 870,94
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	28 434,33	Maximum	[Kč]	1 987 189,88
Směrodatná odchylka	-	3 999,16	Směrodatná odchylka	-	279 489,01
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 282,04	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 277 676,83
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 280,35	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 836 654,84
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,887 m <sup>2</sup>					

### Ocenění bytu – nižší podlaží na jih

Tabulka č. 28: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>22 735,92</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 588 945,53</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 945,77	Minimum	[Kč]	1 184 289,27
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	29 014,62	Maximum	[Kč]	2 027 744,78
Směrodatná odchylka	-	4 077,42	Směrodatná odchylka	-	284 958,83
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	18 658,50	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 303 986,70
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	26 813,35	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 873 904,36
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,887 m <sup>2</sup>					

**Ocenění bytu – vyšší podlaží na sever**

Tabulka č. 29: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>21 200,82</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 481 661,99</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	15 798,47	Minimum	[Kč]	1 104 107,91
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	27 012,61	Maximum	[Kč]	1 887 830,39
Směrodatná odchylka	-	3 795,96	Směrodatná odchylka	-	265 287,92
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	17 404,87	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 216 374,07
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	24 996,78	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 746 949,91
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,887 m <sup>2</sup>					

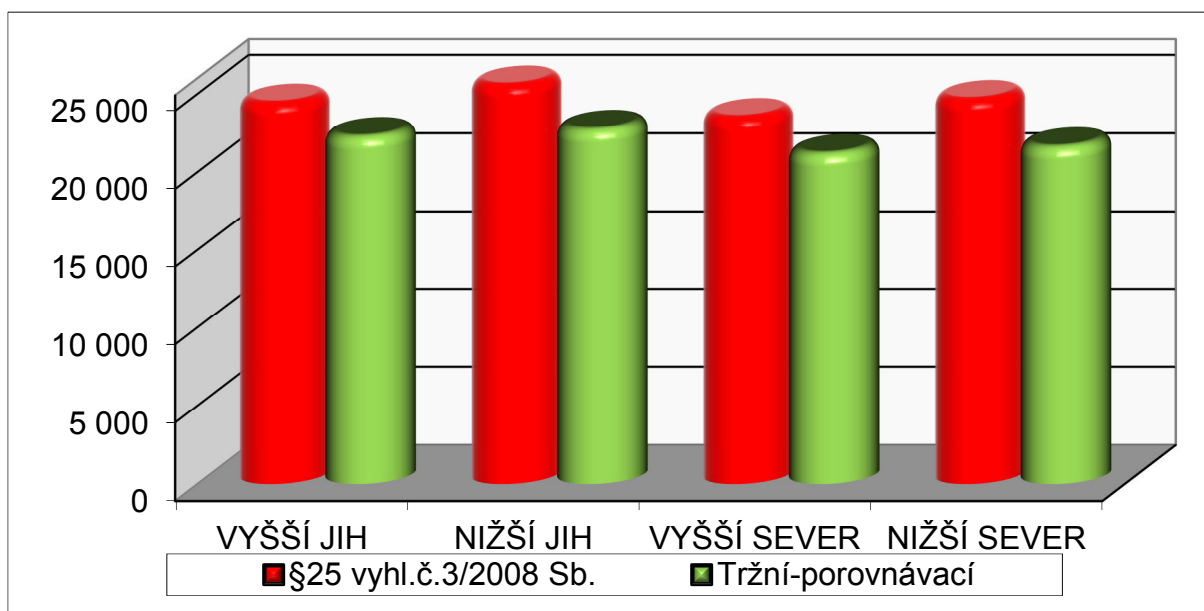
**Ocenění bytu – nižší podlaží na sever**

Tabulka č. 30: Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem					
Celkem průměr	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>21 633,51</b>	Celkem průměr	[Kč]	<b>1 511 900,86</b>
Minimum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	16 131,07	Minimum	[Kč]	1 127 352,29
Maximum	[Kč/m <sup>2</sup> ]	27 563,89	Maximum	[Kč]	1 926 357,54
Směrodatná odchylka	-	3 870,24	Směrodatná odchylka	-	270 479,27
Pravděpodobná spodní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	17 763,27	Pravděpodobná spodní hranice	[Kč]	1 241 421,58
Pravděpodobná horní hranice	[Kč/m <sup>2</sup> ]	25 503,74	Pravděpodobná horní hranice	[Kč]	1 782 380,13
Velikost oceňované bytové jednotky: 69,887 m <sup>2</sup>					

### Přehled cen zjištěných oceněním typového bytu

Orientace	Patro	Ocenění dle vyhlášky		Tržní porovnávací metoda	
		ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]	Průměr [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
Jih	6.NP	24 423,37	1 706 880	22 281,19	1 557 170
Jih	4.NP	25 575,41	1 787 650	22 735,92	1 588 950
Sever	6.NP	23 501,73	1 642 700	21 200,82	1 481 660
Sever	4.NP	24 653,78	1 723 230	21 633,51	1 511 900

Tab. 31: Tabulka přehledu cen zjištěných oceněním typového bytu



Graf 2: Srovnání zjištěných cen typového bytu [Kč/m²]

K porovnání vlivu sledovaných parametrů u typového bytu je využita ta nejhorší varianta (vyšší sever) a procentuální míra zvýšení ceny. Z tabulky i grafu použitých pro srovnání cen zjištěných při ocenění typových bytů je zřetelné, že při tržním ocenění porovnávací metodou je výraznější důraz na správnou orientaci (5,10 %) než na jeho výškové umístění v podlaží (2,04 %). Naopak při ocenění dle předpisů má nepatrně vyšší vliv umístění v podlaží (4,90 %) oproti orientaci bytu (3,92 %). Při vyhláškovém ocenění také vychází lépe kombinace lepší orientace a nižšího podlaží (8,82 %) než při tržním ocenění (7,24 %).

## 8 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést ocenění vybraných bytových jednotek dle platného oceňovacího předpisu a tržní ocenění metodou přímého porovnání. Následně pak posoudit do jaké míry ovlivní ceny bytových jednotek jejich orientace vůči světovým stranám a v jakém se nacházejí podlaží.

Teoretická část je zaměřena na seznámení s problematikou oceňování bytových jednotek. Přibližuje základní pojmy a stručně popisuje používané metody. Je zde uveden i popis zkoumané lokality a stav trhu s nemovitostmi v ní.

V praktické části jsou nejdříve představeny vybrané bytové jednotky se svým vybavením, stavem a lokalizací. Dále je pak práce zaměřena na oceňování jednotek. Pro přehlednost a lepší porovnatelnost je celé ocenění a následně i vyhodnocení vztáhnuto k metru čtverečnímu podlahové plochy.

Ocenění bytů porovnávacím způsobem dle §25 a příloh č. 18a a 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění bylo provedeno postupným výpočtem koeficientů cenového porovnání pro indexy trhu, polohy, konstrukce a vybavení, následným výpočtem upravené ceny a vynásobením s podlahovou plochou bytové jednotky. První dva jmenované indexy se u oceňovaného souboru bytových jednotek nemění. V indexu konstrukce a vybavení, který hraje asi největší roli v této metodě ocenění, se projevují vlivy sledovaných koeficientů orientace a umístění v domě a výrazně působí na jeho hodnotu. Zároveň je však významně ovlivněn stářím objektu, příslušenstvím i stavem bytu a objektu.

Tržnímu ocenění metodou přímého porovnání předcházelo sestavení databáze prodeje bytů ve Velkém Meziříčí z aktuální nabídky realitní inzerce na internetovém serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a její prověření Grubbsovým testem. Byly vybrány vhodné koeficienty odlišnosti pro porovnání a následně oceněn zkoumaný soubor bytů.

Z vypočtených údajů nebylo možné směrodatně prokázat vlivy sledovaných parametrů, jelikož rozdílné vybavení a stav oceňovaných bytových jednotek výrazně ovlivňují jejich cenu. Proto byl pro názornější ukázkou jejich významnosti vybrán jeden vzorový byt, který byl oceněn v různých variantách, a tím byly ve výsledcích eliminovány ostatní vlivy.

Výsledky ocenění vzorového bytu byly porovnávány k nejhorší zjištěné variantě, která vyšla jako byt v pátém a vyšším podlaží, orientovaném na sever. Bylo tedy zjištěno, že při tržním ocenění metodou přímého porovnání je kladen větší důraz na správnou orientaci, zvýšením ceny o 5,10 %, než na výškové umístění v podlaží s pouhými 2,04 %. Vyhláskové ocenění naopak nepatrně zdůrazňuje lepší umístění v podlaží zlepšením ceny o 4,90 %, oproti lepší orientaci s 3,92 %. Ocenění dle oceňovacích předpisů taktéž lépe vychází při kombinaci lepší orientace a nižšího podlaží se zlepšením ceny o 8,82 %, kdežto u tržního ocenění metodou přímého porovnání o „pouhých“ 7,24 %.

Závěrem lze tedy říci, že kupující kladou větší důraz na to, aby jejich byt byl správně orientován a kvalitně prosluněn, než aby byl v lepším podlaží, protože s přítomností výtahu je tento „hendikep“ eliminován. S touto skutečností je samozřejmě seznámen i realitní trh, který na ni pružně reaguje cenami těchto bytů. Ze sledování situace na trhu s byty v posuzované lokalitě je zároveň patrné, že v současné době jsou zde nejvyhledávanější byty v původním stavu s nižší cenou, kdy kupující investují ušetřené prostředky do rekonstrukce, kterou si zrealizují dle svých vlastních představ.

## 9 SEZNAM LITERATURY

- [1] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4
- [2] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve zněních pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve zněních pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
- [6] Zákon č. 344/1992 Sb., zákon o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- [8] KLIMEŠOVÁ, J. *Nauka o pozemních stavbách*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2007. 157 s. ISBN 978-80-7204-530-3
- [9] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [10] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve zněních pozdějších předpisů
- [11] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [12] *Oficiální stránky Města Velké Meziříčí* [online]. Městský Úřad, Radnická 29/1, 594 01 Velké Meziříčí: 1997-2010 [cit. 2013-03-05]. Dostupné z [www: <http://www.mestovm.cz/cs/o-meste>](http://www.mestovm.cz/cs/o-meste)



## 10 SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

Obr. 1	Schéma metod oceňování nemovitostí dle využití	26
Obr. 2	Letecký pohled na Velké Meziříčí	35
Obr. 3	Lokalizace Velkého Meziříčí	36
Obr. 4	Lokalizace panelových domů s typovými bytovými jednotkami	44
Obr. 5	Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 1	45
Obr. 6	Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 2	47
Obr. 7	Panelový dům na ulici Mírová s vyznačeným bytem č. 3	49
Obr. 8	Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 4	50
Obr. 9	Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 5	52
Obr. 10	Panelový dům na ulici Bezděkov s vyznačeným bytem č. 6	53
Obr. 11	Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 7	55
Obr. 12	Panelový dům na ulici Poštovní s vyznačeným bytem č. 8	56
Obr. 13	Panelový dům na ulici Mírová s vyznačeným bytem č. 9	58
Obr. 14	Panelový dům na ulici Čechova s vyznačeným bytem č. 10	59
Tab. 1	Tabulka vývoje počtu obyvatel Velkého Meziříčí	38
Tab. 2	Ocenění bytu č. 1 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	61
Tab. 3	Ocenění bytu č. 2 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	61
Tab. 4	Ocenění bytu č. 3 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	62
Tab. 5	Ocenění bytu č. 4 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	62
Tab. 6	Ocenění bytu č. 5 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	63
Tab. 7	Ocenění bytu č. 6 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	63
Tab. 8	Ocenění bytu č. 7 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	64
Tab. 9	Ocenění bytu č. 8 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	64
Tab. 10	Ocenění bytu č. 9 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	65

Tab. 11	Ocenění bytu č. 10 porovnávacím způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	65
Tab. 12	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 1	68
Tab. 13	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 2	68
Tab. 14	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 3	68
Tab. 15	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 4	69
Tab. 16	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 5	69
Tab. 17	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 6	69
Tab. 18	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 7	70
Tab. 19	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 8	70
Tab. 20	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 9	70
Tab. 21	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu č. 10	71
Tab. 22	Tabulka srovnání zjištěných cen souboru bytů	71
Tab. 23	Ocenění bytu (vyšší jih) porov. způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	73
Tab. 24	Ocenění bytu (nižší jih) porov. způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	74
Tab. 25	Ocenění bytu (vyšší sever) porov. způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	74
Tab. 26	Ocenění bytu (nižší sever) porov. způs. dle vyhl. č. 3/2008 Sb.	75
Tab. 27	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu-vyšší jih	75
Tab. 28	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu-nížší jih	75
Tab. 29	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu-vyšší sever	76
Tab. 30	Zjištění tržní ceny porovnávacím způsobem bytu-nížší sever	76
Tab. 31	Tabulka přehledu cen zjištěných oceněním typového bytu	77
Graf 1	Srovnání zjištěných cen souboru bytů [Kč/m <sup>2</sup> ]	72
Graf 2	Srovnání zjištěných cen typového bytu [Kč/m <sup>2</sup> ]	77

## 11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1	Výkresová dokumentace.....	1
Příloha č. 2	Formuláře pro místní šetření.....	11
Příloha č. 3	Databáze prodeje bytů.....	21
Příloha č. 4	Tabulky ocenění dle cenového předpisu.....	24
Příloha č. 5	Tabulky tržního ocenění metodou přímého porovnání.....	44
Příloha č. 6	Tabulky ocenění vzorového bytu.....	54